Grünefeld

Das Mietkündigungsrecht des versetzten Beamten

Das Mietkündigungsrecht des versetzten Beamten

nach § 570 B. G.-B.

Inaugural-Dissertation der juristischen Fakultät der Friedrich-Alexanders-Universität zu Erlangen

vorgelegt von

Johann Grünefeld aus Stickhausen
Referendar am kgl. Oberlandesgericht zu Celle

Approbiert am 19. Januar 1909

Giftorn.
Druck von Adolf Enke.
1909

Referent: Univ.-Professor Dr. Binder.

Seinen lieben Eltern.

Inhaltsangabe.

		Seite
Einleitung.	Zur Geschichte des § 570 B. G.-B. . . .	1
Kapital I.	Praktische Anwendbarkeit und Grundgedanken des § 570	6
„ II.	Die dispositive Natur des § 570	11
„ III.	Die privilegierten Personen des § 570 . .	13
„ IV.	Die „Versetzung nach einem andern Ort" als Voraussetzung des Kündigungsrechts . . .	27
„ V.	Gegenstand des Kündigungsrechts	40
„ VI.	Inhalt und zeitliche Zulässigkeit des Kündigungsrechts	41
„ VII.	Uebergangsbestimmungen	46

Literatur-Verzeichnis.

Arnold, Betrachtungen über Miete und Pacht, in Seufferts Blättern für Rechtsanwendung Bd. 63 S. 325 ff, 341 ff, 357 ff, 373 ff.

Arnold, Wohnungsmiete nach B. G.-B., 2. Aufl. 1900.

Brand, Das Reichsbeamtengesetz, Berlin, 1902.

Brückner, Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen nach dem B. G.-B., Leipzig 1900.

Brühl, Miete und Pachtrecht nach Reichsrecht, Jena 1900.

Cosack, Lehrbuch das Bürgerlichen Rechts, Jena 1900.

Crome, System des deutschen bürgerlichen Rechts, Tübingen und Leipzig 1902.

David, Was ist in § 570 B. G.-B. unter Versetzung eines Beamten zu verstehen? Recht 1903 S. 146.

Dennler, Zum Kündigungsrecht der Beamten. Deutsche Juristenzeitung 1906 S. 699/700.
Das Kündigungsrecht nach § 570 B. G.-B. steht auch demjenigen zu, der Militärperson, Beamter, Geistlicher, Lehrer an einer öffentlichen Anstalt noch nicht war, als er mietete. Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern 1907, S. 127.

Dernburg, Lehrbuch des preußischen Privatrechts, 2. Aufl.
„ Die Schuldverhältnisse nach dem Recht des Deutschen Reichs und Preußens, 3. Aufl.

Ehrlich, Das zwingende und nicht zwingende Recht im B. G.-B.

Endemann, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, Berlin 1903.

Enneccerus, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, 3. Aufl.

Fischer, Lehrbuch des preußischen Privatrechts, 1887.

Fischer-Henle, Handausgabe des B. G.-B., München 1906.

Förster-Eccius, Preußisches Privatrecht, 7. Aufl.

Fränkel, Das Miet- und Pachtrecht nach dem B. G.-B. für das Deutsche Reich, Berlin 1897.

Francke, Abhandlung in der Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern, Jahrgang II S. 478.

Francke, Abhandlung in den Blättern für Rechtsanwendung, Bd. 72 S. 982.
Fürst, Kann ein Mietvertrag vor dem Inkrafttreten auf den Zeitpunkt des beabsichtigten Inkrafttretens gekündigt werden? Recht 1905 S. 589.
Fuld, Das Mietrecht nach dem B. G.-B., Leipzig 1898.
Gaupp-Stein, Die Zivilprozeßordnung, 8./9. Aufl.
Goldmann-Lilienthal, Das B. G.-B. systematisch dargestellt, Berlin 1901.
Habicht, Die Einwirkung des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf zuvor entstandene Schuldverhältnisse, Jena 1901.
Harseim, Art. „Beamte" in v. Stengels Wörterbuch des deutschen Verwaltungsrechts.
Hagen, Das Mietkündigungsrecht des versetzten Beamten. Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern, III. Jahrgang S. 403 ff.
v. Hartwig, Kann ein Mietvertrag vor dem Inkrafttreten auf den Zeitpunkt des beabsichtigten Inkrafttretens gekündigt werden? Recht 1905 S. 641.
Heymann, Literaturberichte in der Kritischen Vierteljahrsschrift 43, S. 589 ff.
Keyßner, Das Mietkündigungsrecht des versetzten Beamten, Recht 1903, S. 214 ff.
Kohler, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, Berlin 1906.
Koch, Das Recht der Forderungen nach gemeinem und preußischem Recht. 1836.
Kraus, Zu § 570 B. G.-B. Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern 1905, S. 103.
v. Lippmann, Zum Kündigungsrecht des Beamten. Deutsche Juristenzeitung 1906, S. 729 ff.
Loomann, Das Wohnungsmietrecht nach B. G.-B. 1900.
Meves, Art. „Versetzung" in Holrendorffs Rechtslexikon, 3. Aufl.
Motive zum Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs.
Meyer, Lehrbuch des deutschen Staatsrechts, Leipzig 1905.
Mittelstein, Die Miete, 1900.
Niendorff, Mietrecht nach dem B. G.-B., 8. Aufl.
Oertmann, Recht der Schuldverhältnisse, 2. Aufl.
„ Mitunterzeichnung des Mietvertrages durch die Ehefrau. Deutsche Juristenzeitung 1905, S. 1079 ff.
Planck, Recht der Schuldverhältnisse, 1907.
Plathner, Der Geist des preußischen Privatrechts, Berlin 1854.
Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs zum Bürgerlichen Gesetzbuch.
Rehbein und Reinecke, Allgemeines Landrecht für die preußischen Staaten, 3. Aufl.

Rechtsſprechung der Oberlandesgerichte, von Mugdan und Falkmann.

Siméon, Beſprechung im juriſtiſchen Literaturblatt 1907, S. 234,
Scherer, Recht der Schulverhältniſſe, Erlangen 1899.
Salinger, Der verſetzte Beamte kann auch ein noch nicht begonnenes Mietverhältnis auf Grund des § 570 B. G.-B. kündigen. Deutſche Juriſtenzeitung 1904, S. 594 ff.
v. Staudinger, Kommentar zum B. G.-B., 4. Aufl. 1908.
v. Stengel, Wörterbuch des deutſchen Verwaltungsrechts, Freiburg 1890.

Türcke-Niedenführ, Das bürgerliche Recht, 1900.
Thiele, Die Kündigung. Archiv für die ziviliſtiſche Praxis, Bd. 89 S. 85 ff.

Vogel, Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen, 1897.
Winter, Im Recht 1907, S. 817.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41543504_0108

Einleitung.

Zur Geschichte des § 570 B. G.-B.

Aus Einzelvorschriften des römischen Rechts, die bei gewissen Vertragsverhältnissen ein Vertragsaufhebungsrecht infolge veränderter Umstände statuierten[1], hatte, abweichend von dem römischen und dem jüngsten gemeinen Recht, die Praxis des 17. und 18. Jahrhunderts die allgemeine Regel ausgebildet, daß jedem Vertrage die clausula rebus sic stantibus stillschweigend anhafte, und daß deshalb veränderte Umstände allgemein die Aufhebung eines Vertrages herbeizuführen geeignet seien[2].

Bei der Abfassung des Preußischen Allgemeinen Landrechts gedachte man ursprünglich dieser Lehre seiner Zeit uneingeschränkt stattzugeben[3]. Später ließ man sie jedoch in ihrer Allgemeinheit fallen und hielt sie nur in beschränktem Maße aufrecht. In der Regel sollte wegen veränderter Umstände die Erfüllung eines Vertrages nicht verweigert werden können, sondern nur dann, wenn durch eine „unvorhergesehene" Veränderung die Erreichung eines „ausdrücklich erklärten oder aus der Natur des Geschäfts sich ergebenden Endzwecks" unmöglich gemacht wurde. In solchen Fällen sollte das Rücktrittsrecht demjenigen Vertragsteile zustehen, dessen Endzweck vereitelt wurde[4].

Nachdem dieser Grundsatz für das Allgemeine Landrecht einmal allgemein aufgestellt war, mußte er bei der Regelung der Einzelschuldverhältnisse entsprechend berücksichtigt werden. In der Tat

---

[1] So z. B. das Recht der Zurücknahme einer Schenkung wegen Undankbarkeit des Beschenkten und wegen Nachgeburt von Kindern des schenkenden Patrons (l. 1, l. 8 C de revocandis donationibus VIII, 56), Mietkündigungsrecht von Wohnungen wegen eigenen Gebrauchs (l. 3 C de locato et conducto IV, 65), Unwirksamkeit der Zahlung an den solutionis causa adjectus bei eingetretener capitis deminutio (l 38 pr. D de solutionibus et liberationibus XLII, 3) u. a.

[2] Omne pactum, omnis promissio rebus sic stantibus intellegenda est (von Leyser, 1683—1752. Hauptvertreter dieser Lehre in seinen meditationes ad Pandectas).

[3] Vgl. Dernburg, Preuß. Privatrecht, Bd. II S. 241.

[4] §§ 377, 378, 380 A. L. R. I, 5.

bedeutete es nur eine billige Anwendung des allgemeinen Grundsatzes[1], wenn die §§ 376—378 A. L.-R. I, 21 folgendes bestimmten:

§ 376. Wird der Mieter durch eine nicht freiwillige Veränderung in seiner Person oder Umständen außer Stande gesetzt, von der gemieteten unbeweglichen Sache ferner Gebrauch zu machen, so kann er gegen Vergütung einer halbjährigen Miete von dem Ablaufe des Quartals, in welchem die Aufkündigung erfolgt ist, von dem Kontrakte abgehen.

§ 377. Aber auch von dieser Vergütung kann er sich befreien, wenn er dem Vermieter einen Untermieter stellt, gegen welchen derselbe keine erheblichen Einwendungen nachweisen kann.

§ 378. Wenn bei entstehendem Kriege die Truppen ins Feld rücken, so sind die dazu gehörenden Personen an ihre Mietkontrakte nur bis zum Ablauf desjenigen Quartals, in welchem der Ausmarsch erfolgt, gebunden.

Die Praxis gab nun das gesetzliche Kündigungsrecht der §§ 376, 377 auch dem Beamten im Falle seiner Versetzung, indem sie in der Versetzung im Hinblick auf diese Bestimmungen stets eine unfreiwillige Veränderung in der Person des Beamten erblickte. So entstand für das Gebiet des preußischen Rechts das Mietkündigungsrecht des versetzten Beamten.

Dem jüngeren gemeinen Recht blieb ein solches Mietkündigungsrecht fremd. Die ungebührliche Ausdehnung der Geltung der clausula rebus sic stantibus wurde bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts als solche erkannt[2]. Bald ging man allgemein daran, die Klausel wieder auf die ihr tatsächlich innewohnende Bedeutung zurückzuführen, und man erforderte später allgemein, daß die Veränderung, wenn sie auflösende Wirkung haben solle, einen Umstand betreffe, welchen entweder die Natur des Vertrages oder ausdrückliche Verabredung der Parteien dergestalt wesentlich erfordere, daß ohne ihn der Vertrag wegfalle[3]. Die Abweichung dieser Einschränkung vom preußischen Recht erhellt ohne weiteres. Dort war es nur die Vereitelung des Endzwecks, welche als Bedingung für das Aufhebungsrecht gefordert wurde. Im allgemeinen Recht mochte der Endzweck vereitelt sein; erforderte die Natur des Vertrages nicht mit zwingender Notwendigkeit den von der Veränderung betroffenen Umstand in unveränderter Form, so gab es trotzdem kein Aufhebungsrecht. Die Natur des Mietvertrages läßt nun aber das

[1] So wörtlich Suarez in seinen amtlichen Vorträgen bei der Schlußrevision des Allgemeinen Landrechts (v. Kamptz Jahrbücher Band 41 Seite 68).

[2] Schon 1808 bezeichnete Göz in den Entscheidungen der juridischen Fakultät zu Altdorf (1808 S. 39) die Klausel als eine oft mißverstandene, übel angewandte.

[3] So zuerst präzisiert von Weber, Systematische Entwickelung der Lehre von der natürlichen Verbindlichkeit (5. Auflage § 90 S. 346).

nachträgliche Unvermögen des Mieters zur Benutzung der Mietsache infolge einer Versetzung nicht als so wesentlich erscheinen, daß man sagen könnte, es entfalle damit der Vertrag. Deshalb konnte man auch im gemeinen Recht im Falle der Verletzung ein Mietkündigungsrecht dem Beamten nicht gewähren.

Das französische Recht und das sächsische Bürgerliche Gesetzbuch kennen weder die clausula rebus sic stantubis noch ein Mietkündigungsrecht des versetzten Beamten.

Auch das Bürgerliche Gesetzbuch lehnte die clausule rebus sic stantibus als allgemeinen Grundsatz ab, übernahm aber als Einzelanwendungsfall dieses Grundsatzes aus dem preußischen Recht das Mietkündigungsrecht des versetzten Beamten für das ganze Reich, indem es in § 570 bestimmt:

> Militärpersonen, Beamte, Geistliche und Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten können im Falle der Versetzung nach einem anderen Ort das Mietverhältnis in Ansehung der Räume, welche sie für sich oder ihre Familie an dem bisherigen Garnison- oder Wohnorte gemietet haben, unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

Im 1. Entwurf lautete die entsprechende Bestimmung des § 527[1]:

> Das Recht, durch Kündigung nach Maßgabe des § 552 III[2] das Mietverhältnis ungeachtet der Vereinbarung einer längeren Mietzeit oder Kündigungsfrist zu kündigen, steht einem Beamten oder einer Militärperson auch im Falle der Versetzung nach einem anderen Orte in Ansehung einer Wohnung zu, welche sie an dem bisherigen Wohnorte oder Garnisonsorte zum Gebrauche für sich oder ihre Familie gemietet hatten.

Die Motive[3] zu dem Entwurfe führen dazu aus:

> „Die an die Bestimmungen des A. L.-R. I 21 §§ 376, 377 anknüpfende Vorschrift beruht auf ähnlichen Gründen wie diejenigen, welche zu der Vorschrift des § 526 geführt haben. Ein Bedürfnis, nach dem Vorgange des preußischen A. L.-R. I 21 § 378 für den Fall der Mobilmachung zu Gunsten der Militärpersonen eine noch weitergehende Vorschrift zu geben, kann dagegen nicht anerkannt werden, zumal bei der Beratung des Reichsmilitärgesetzes vom 2. Mai 1874 eine solche Vorschrift als unbillig und unzweckmäßig vom Reichstage abgelehnt worden ist."

---

[1] Vgl. Mugdan, Materialien, Band II Seite 71.
[2] Text siehe unten (jetziger § 565).
[3] Motive, Band II Seiten 416, 417.

Der angezogene § 526 des 1. Entwurfs (der jetzige § 569 des Gesetzbuchs) behandelte das vorzeitige Kündigungsrecht der Erben beim Todesfall des Mieters. Die Motive[1] sagen zu seiner Begründung: „Der Tod des Mieters rufe erfahrungsgemäß in der Regel eine so eingreifende Aenderung in den Verhältnissen hervor, daß die gewährte Kündigungsbefugnis meist denjenigen Intentionen der Parteien entsprechen werde, welche bei Eingehung des Vertrages für dieselben maßgebend gewesen seien, sie erscheine auch in hohem Maße geeignet, zufällige Härten und Unbilligkeiten auszugleichen."

In der Reichskommission für die zweite Lesung wurden zu § 527 zwei Anträge gestellt:[2]

1) Die Vorschrift des Entwurfs durch folgende Bestimmung zu ersetzen:

> Hat der Mieter in seinem Wohnorte eine Wohnung zum Gebrauch für sich und seine Familie gemietet und wird er durch eine nicht freiwillige Veränderung in seiner Person genötigt, den Wohnort aufzugeben, so kann er die Miete durch Kündigung nach Maßgabe des § 522 Abs. 3 aufheben, auch wenn eine längere Mietzeit oder Kündigungsfrist vereinbart ist. Als eine solche Nötigung zur Aufgabe des Wohnorts gilt insbesondere die Versetzung einer Militärperson oder eines Lehrers an einer öffentlichen Unterrichtsanstalt nach einem anderen Garnison- oder Wohnorte,

eventuell:

a) die Vorschrift auf Geistliche und Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten auszudehnen;

b) als zweiten Absatz hinzuzufügen:
Das Kündigungsrecht kann durch Vertrag nicht ausgeschlossen werden.

2) Im § 527 den Schluß zu fassen:

. . . . . steht einem öffentlichen Beamten in Ansehung solcher . . . . . Räume zu, welche sie an dem bisherigen Wohn- oder Garnisonorte zum Gebrauch für sich oder ihre Familie gemietet hatten.

Der eventuelle Antrag 1 b wurde von dem Antragsteller wieder fallen gelassen, nachdem in den Beratungen betont worden war, daß ein so weitgehender Eingriff in die Bestimmungen des Mietrechts durch öffentlichrechtliche Bedürfnisse nicht geboten erschiene, und daß überdies bei Annahme eines solchen Antrags es den Beteiligten schwer werden würde, eine Wohnung zu finden.

Soweit der Antrag 2 darauf gerichtet war, für „Beamte" „öffentliche Beamte" zu setzen, wurde er ebenfalls zurückgenommen. Es war darauf hingewiesen worden, daß der Entwurf das Wort

[1] Motive II, Seite 416, 417.
[2] Protokolle, Band II Seiten 227, 228.

„Beamte" regelmäßig zur Bezeichnung der „öffentlichen" Beamten verwende.

Im übrigen kamen die Anträge zur Abstimmung.

Die Kommission lehnte den prinzipalen Antrag 1 und damit den Gedanken einer allgemeinen Berücksichtigung veränderter Umstände ab. Auf Grund folgender Erwägung:

Der § 527 habe den Charakter eines Privilegiums. Der prinzipale Antrag 1 wolle dies durch eine allgemeine Fassung der Vorschrift entsprechend dem preußischen A. L. R. beseitigen. Hierzu gebe aber die Natur des Mietvertrages keinen Anlaß. Außerdem erscheine die vorgeschlagene Fassung bedenklich; sie lasse z. B. ungewiß, ob auch die Fälle der Pensionierung, der Geisteskrankheit, der strafrechtlichen Verurteilung u. a. getroffen werden sollten. Denn auch diese Umstände stellten sich als „eine nicht freiwillige Veränderung in der Person" des Mieters dar, die ihn nötigen könnten, den Wohnort zu ändern. Es empfehle sich daher, in den Schranken der durch die öffentlich rechtlichen Bedürfnisse gebotenen Vorschrift des Entwurfs zu bleiben.

Die Erweiterung des Antrages 1 a wurde angenommen mit der Begründung, daß sie dem Vorgange des § 311 des Entwurfs (jetzigen § 411 B.-G.-B.) und des § 715 Nr. 7 (alte Fassung) der Z.-P.-O. entspreche.

Ebenso wurde dem Antrage 2 zugestimmt Man hielt ihn deswegen für gerechtfertigt, weil es häufig vorkomme, daß ein Mieter, z B. ein Offizier, außer der Wohnung auch eines Stalles usw. bedürfe und kein Grund bestehe, solche Räume von dem Kündigungsrecht des § 527 auszunehmen.

Mit diesen beiden Erweiterungen wurde der § 527 des Entwurfs von der Kommission angenommen und zwar in der von der Redaktionskommission hergestellten, mit dem oben mitgeteilten endgültigen Gesetzestext übereinstimmenden Fassung des § 511 des Entwurfs der II. Lesung.

In der Reichstagskommission wurde noch einmal die Vorschrift zum Gegenstand der Erörterung erhoben[1]. Es wurde die Streichung des § 563 beantragt, da ein solches Sonderrecht „innerlich nicht gerechtfertigt" erscheine. Von verschiedenen anderen Seiten wurde dagegen die Beibehaltung der Vorschrift dringend befürwortet. Jedem Vermieter sei bekannt, daß bei den aus dem Paragraphen berechtigten Personen eine Versetzung nach einem anderen Orte nicht unwahrscheinlich sei. In der Regel werde auch ein Kündigungsrecht für diesen Fall vorgesehen. Die Vorschrift wolle nur das versehentliche Unterlassen eines solchen Vorbehalts unschädlich machen, dasjenige als vermutlich gewollt hinstellen, was der regelmäßigen Willensmeinung der Kontrahenten entspreche.

[1] Bericht der Reichstagskommission Seite 69.

Der Antrag wurde abgelehnt. Der § 563 wurde mit großer Mehrheit angenommen. Eine Aenderung der Fassung hatte die Besprechung nicht herbeigeführt.

Im Reichstag ist der Paragraph niemals Gegenstand besonderer Erörterungen gewesen. Daraus rechtfertigt sich der Schluß, daß der Reichstag die in den Kommissionen durchgedrungenen Gründe und den Inhalt der Motive gebilligt hat.

Kapitel 1.

Praktische Anwendbarkeit und Grundgedanken des § 570.

Der § 570 gibt ein gesetzliches Kündigungsrecht. Seine Vorschrift ist daher von praktischer Bedeutung nur für die Fälle, in denen der Mieter durch den Mietvertrag an längere als die gesetzlichen Kündigungsfristen gebunden ist oder für eine die gesetzliche Kündigungsfrist überragende Zeit einen unkündbaren Mietvertrag geschlossen hat. Ob er auch dann Anwendung finden kann, wenn ein Mietvertrag zwar schon geschlossen, der Antritt der Mietswohnung aber noch nicht erfolgt ist, soll weiter unten erörtert werden.

Das gesetzliche Kündigungsrecht verleiht der § 570 nicht etwa allgemein, sondern nur bestimmten Personenkreisen und zwar den Angehörigen gewisser Berufsstände: Militärpersonen, Beamten, Geistlichen und Lehrern an öffentlichen Unterrichtsanstalten. Er enthält also ein Standesprivilegium. Dieser Rechtscharakter ist in Protokollen[1] ausdrücklich hervorgehoben.

Als Privileg ist der § 570 analoger Anwendung überhaupt entzogen und auch ausdehnender Auslegung nur insoweit fähig, als die Durchführung des rationellen Grundgedankens des Privilegs dies erfordert.

Als grundlegend für die Auslegung unserer Vorschrift ist daher zunächst eine Feststellung ihrer rationellen Grundgedanken am Platze. Diese sind aus der Entstehungsgeschichte und dem Zweck der Vorschrift zu erforschen.

Zunächst aus der Entstehungsgeschichte.

Zu Eingang unserer Abhandlung haben wir gesehen, daß der § 570 B.-G.-B. dem A. L. R. entlehnt wurde und zwar als Einzelfall jener allgemeinen Vorschrift des § 376 I 21 A. L. R., welche dem Mieter ein vorzeitiges Kündigungsrecht gewährte, wenn er durch nicht freiwillige Veränderung in seiner Person oder in seinen Umständen außerstande kam, von der Mietsache ferner

[1] Band II Seite 227 unten.

Gebrauch zu machen. Wir sahen, daß diese Bestimmung wieder eine Einzelanwendung der für das allgemeine Landrecht modifiziert zur Geltung gelangten clausula rebus sic standibus bedeutete. Wenn nun auch das Bürgerliche Gesetzbuch letzteren Rechtssatz nicht einmal für das Mietrecht im ganzen übernahm, so folgte es doch in der übernommenen Einzelbestimmung des § 570 B. G.-B. dem Grundgedanken des preußischen Rechts.

Als die erste Richtlinie bei der Auslegung des § 570 ist damit ohne weiteres die in § 376 I, 21 A. L. R. fixierte Konsequenz jenes allgemeinen Grundgedankens gegeben, nämlich die, daß eine Anwendung des § 570 nur dann dem vom Gesetz gewollten Sinn der Vorschrift entspricht, wenn der Mieter tatsächlich außerstande gerät, von der Mietsache ferneren Gebrauch zu machen.

Ein weiterer für die Auslegung bedeutungsvoller Grundgedanke folgt aus dem rechtspolitischen Zweck unserer Vorschrift.

Wie bereits erwähnt, bedeutet § 570 insofern eine Singularität, als im übrigen ein einseitiges Vertragsaufhebungsrecht wegen veränderter Umstände den allgemeinen Grundsätzen des Bürgerlichen Gesetzbuchs fremd geblieben ist.

Ausnahmsweise ist ein solches Recht allerdings auch an anderer Stelle, nämlich bei der Kreditzusage (§ 610 B. G.-B.)[1] aufgenommen; zudem hat es analoge Anwendung für die Vorleistungsverpflichtung aus gegenseitigen Verträgen gefunden (§ 321 B. G.-B.)[2]. Beide Paragraphen enthalten aber soziale Schutzvorschriften. Vor allem lagen für ihre Aufnahme besondere auf der allgemeinen Verkehrsanschauung beruhende wirtschaftliche und moralische Gründe vor, die geradezu zwingend waren. Dies ist in den Motiven ausdrücklich betont[3]. Es würde in der Tat der Verkehrsauffassung widerstrebt haben, wenn in diesen beiden Fällen trotz der Aussichtslosigkeit auf Rückgewähr bezw. auf Gegenleistung geleistet werden müßte.

Solche Gründe lassen sich für die Berechtigung der in § 570 geschaffenen Singularität nicht anführen. Es widerstrebt in keiner Weise dem Volksempfinden, daß ein Beamter, der versetzt wird, seine Wohnung bis zum Ablauf der vertraglichen Kündigungsfrist weiter bezahlt. Mag ihn dafür der Staat entschädigen. Und doch

[1] § 610 B. G.-B. Wer die Hingabe eines Darlehens verspricht, kann im Zweifel das Versprechen widerrufen, wenn in den Vermögensverhältnissen des anderen Teiles eine wesentliche Verschlechterung eintritt, durch die der Anspruch auf die Rückerstattung gefährdet wird.

[2] § 321 B. G.-B. Wer aus einem gegenseitigen Vertrage vorzuleisten verpflichtet ist, kann, wenn nach dem Abschlusse des Vertrages in den Vermögensverhältnissen des anderen Teiles eine wesentliche Verschlechterung eintritt, durch die der Anspruch auf Gegenleistung gefährdet wird, die ihm obliegende Leistung verweigern, bis die Gegenleistung bewirkt oder Sicherheit für sie geleistet wird.

[3] Band II Seite 315.

können wir uns hier nicht, wie Niendorff[1] es tut, an dem oben dargelegten Grundgedanken preußischrechtlichen Ursprungs genügen lassen. Unseres Erachtens liegt es geradezu auf der Hand, daß, wenn in jenen Fällen der Gesetzgeber sich genötigt sah, die Durchbrechung des Prinzips zu rechtfertigen, auch die Rechtssingularität des § 570 ohne einen besonderen rechtspolitischen Zweck, der wichtig genug erscheinen kann, das allgemeine Prinzip abzustreifen, überhaupt nicht geschaffen werden konnte. In Wirklichkeit hat der Gesetzgeber auch einen solchen Zweck verfolgt. Leider haben sich die gesetzgebenden Faktoren damit benügt, ihn nur einmal, dafür allerdings an sehr maßgebender Stelle, kurz zu kennzeichnen. In der Reichstagskommission für die 2. Lesung nämlich war beantragt, das Privilegium des § 527 des Entwurfs zu beseitigen und dafür ein allgemeines Mietkündigungsrecht wegen veränderter Umstände im Umfange des preußischen Rechts zu gewähren. Man lehnte diesen Antrag ab. In erster Linie, weil zur Gewährung des Antrags „die Natur des Mietvertrages keine Veranlassung gebe". Damit sollte eben gesagt werden, daß irgend welche aus den allgemeinen Anschauungen hervorgehende Notwendigkeit, wie sie bei §§ 610 und 321 vorhanden ist, zu einer Ausdehnung im Sinne des Antrags nicht vorläge. Wenn trotzdem, so fährt dem Sinne nach die Begründung fort, das einseitige Aufhebungsrecht infolge veränderter Umstände als Privileg für gewisse Personenkreise aufgenommen sei, so sei dies geschehen, weil es „durch ein öffentlichrechtliches Bedürfnis geboten erscheine."[2]

Endemann[3] meint, der darin ausgesprochene leitende Gedanke sei, daß „Versetzungen im öffentlichen Interesse erfolgten und weder den Mieter noch die Staatskasse durch übermäßige Versetzungskosten allzu sehr belasten dürften." Ihm ist Lippmann[4] gefolgt und ursprünglich auch das Kammergericht[5]. Letzteres hat jedoch in einer neueren Entscheidung[6] die Verringerung der Umzugskosten als Zweck des § 570 wieder verworfen. Unseres Erachtens hat es sich damit berichtigt; denn die finanziellen Interessen des Staates und seiner Beamten an einer recht baldigen Kündigungsmöglichkeit der Mietswohnung bei Versetzungen bilden an sich nur ein wirtschaftliches Moment und haben mit dem öffentlichen Recht nichts gemein. Die Wahrung dieses Interesses kann daher selbständig niemals ein öffentlich-rechtliches Bedürfnis sein. Sie wird es auch nicht schon dadurch, daß sie erfolgt, weil ein öffentliches Interesse

[1] Niendorff, Seite 312.

[2] Protokolle Band II Seiten 227, 228. Wörtliche Wiedergabe auch oben Seite 5.

[3] Lehrbuch, Seite 1063 Anmerkung 52.

[4] Deutsche Juristenzeitung 1906, Seite 734.

[5] Entsch. des 14. Zivilsenats vom 23. März 1903, mitgeteilt Rechtsspruch V.-L.-G., Jahrgang 11, Seite 319.

[6] Desselben Senats vom 2. Juli 1906, in der Juristischen Wochenschrift 1906, Seite 615.

zu Grunde liegt. Denn wenn man auch zugeben muß, daß die Gesamtheit des öffentlichen Rechts in dem öffentlichen Interesse wurzelt, so ist doch umgekehrt die Gesamtheit der öffentlichen Interessen nicht durch das öffentliche Recht gedeckt.

Endemann hat wohl dasselbe im Auge, was auch wir als das öffentlich-rechtliche Bedürfnis erkennen zu müssen glauben. Seine Fassung ist jedoch nicht einwandsfrei, zum mindesten aber sehr unklar. Unseres Erachtens ist das „öffentlich rechtliche Bedürfnis" in folgenden zu suchen:

Kraft öffentlichen Rechts ist der Staat berechtigt, über seine Beamte durch Versetzung zu verfügen. Diese öffentlich-rechtliche Verfügungsberechtigung entspringt ihrerseits[1] dem öffentlichen Interesse daran, daß die Beamten, und sei es auch nur nach dem Gutdünken der jeweils maßgeblichen Behörde, dort amtliche Verwendung finden, wo ihre Tätigkeit am nutzbringendsten erscheint.

Niendorffs[2] Einwendung, daß es gleichgültig sei für die Wohlfahrt des deutschen Volkes, ob der Mieter als Schutzmann, Lehrer, Schaffner oder Geistlicher in A oder B wirke, setzt sich absichtlich oder unabsichtlich über die elementarsten Grundsätze der Rechtsphilosophie hinweg und vergißt, daß auch das großzügigste Gesetz der Möglichkeit nicht entzogen ist, im Einzelfalle zur Farce zu werden.

Schon aus der zwingenden Natur des öffentlichen Rechts ergibt sich unmittelbar, daß das Privatrecht dem öffentlichen Recht bis zu einem gewissen Grade untergeordnet ist. So verlangen auch jene Bestimmungen, die dem Staate das Versetzungsrecht über die Beamten geben, daß das Privatrecht mit seinen Satzungen sie nicht dermaßen unberücksichtigt läßt, daß ihre Verwirklichung in Frage gestellt wird. Die Beamten können sich nun gewissen privatrechtlichen Verpflichtungen, die ihre Freizügigkeit erschweren, nicht entziehen. Insbesondere bringt ihre Residenzpflicht die Notwendigkeit mit sich, für sich und ihre Familie an dem Orte des Dienstwohnsitzes Wohnung zu nehmen. Von den aus dieser Notwendigkeit resultierenden privatrechtlichen Verpflichtungen stellt sich die Eingehung eines Mietvertrages als die regulärste und durchweg auch noch am leichtesten lösliche dar. Aber auch sie könnte bei den für bessere Wohnungen meist langfristigen Mietsverträgen zu einer unüberwindlichen Schwierigkeit werden, wenn der Beamte verpflichtet wäre, an dem Mietsvertrage festzuhalten. Darum hat das Privatrecht hier eingegriffen und in Form eines singulären Kündigungsrechts Erleichterung gewährt. Das Privatrecht mußte dies tun, weil die Rücksicht auf das öffentliche Recht es verlangte, weil ein im öffentlichen Recht begründetes oder wie die Materialien sagen: ein öffentlich-rechtliches Bedürfnis dafür vorlag. Daß zur Durchführung des dargelegten Prinzips hier die wirtschaftliche Er-

[1] Dieses Glied fehlt in Endemanns Erwägung.
[2] Seite 312.

leichterung der Versetzungen das Mittel ist, steht keinen Augenblick außer Frage. Selbständiger rechtspolitischer Zweck ist sie damit aber niemals. Dieser bleibt vielmehr, dem öffentlich-rechtlichen Hoheitsrecht des Staates keinen Einhalt zu tun.

Riendorff meint, wenn man diesen Zweck habe verfolgen wollen, so wäre es einfacher gewesen, den Beamten durch die Dienstvorschriften langfristige Mietverträge zu untersagen. Er übersieht, daß bei einer solchen Regelung für die Beamten dieselben Wohnungsschwierigkeiten eintreten würden, wie man sie mit Recht für den Fall befürchtete, daß die Vorschrift des § 570 als zwingendes Recht aufgestellt würde (vergl. oben Seite 4).

Wir können folgendermaßen zusammenfassen:

Das der Vorschrift des § 570 zu Grunde liegende öffentlich-rechtliche Bedürfnis ist die auf allgemeinen Rechtsgedanken beruhende Notwendigkeit, daß durch langfristige Mietverträge und die Schwierigkeit ihrer Lösung der Staat nicht in seiner öffentlich-rechtlichen Befugnis beeinträchtigt werde, seine Beamten im öffentlichen Interesse dort dienstlich zu verwenden, wo nach Gutdünken ihre Tätigkeit am zweckdienlichsten erscheint[1].

Neben diesem Rechtszwecke glaubt Dennler[2] in Anlehnung an eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Dresden in unserer Vorschrift noch einen sozialen Zweck enthalten, nämlich den, dem Beamten im Interesse seines Fortkommens Erleichterung zu gewähren. Er meint, die dienstliche Laufbahn des Beamten bringe es nun einmal mit sich, daß der Kreis der Amtsgeschäfte und damit auch die örtliche Stelle, von der aus die Geschäfte vorzunehmen seien, von Zeit zu Zeit wechsele. Das Streben, vorwärts zu kommen, seine Erfahrungen zu bereichern oder seine wissenschaftlichen Fähigkeiten, seine dienstliche Gewandtheit an anderen Stellen besser anzubringen, sei dem Beamten oft Grund genug, die jeweilige Dienststelle mit einer anderen zu vertauschen. Es sei nur billig, wenn ihm der Gesetzgeber es erleichtere, einer vorteilhaften Berufung zu folgen.

Wir glauben, daß dieses soziale Moment nur zufällig unserer Vorschrift innewohnt und vom Gesetzgeber als Zweck der Vorschrift nicht gewollt ist. Die Materialien lassen ihn nicht erkennen. Sie würden eine solche Absicht aber umso weniger unausgesprochen gelassen haben, als der § 570 wiederholt Gegenstand der Beratung gewesen ist, und bei diesen Beratungen Zweck und innere Rechtfertigung dieser Vorschrift erörtert wurden. Im übrigen spricht gegen die Annahme des erwähnten sozialpolitischen Zwecks die Tatsache, daß all die Gründe, welche Dennler für seine Ansicht anführt, in der Hauptsache nicht nur bei den Beamten und den ihnen

[1] Ähnlich O.-L.-G. Dresden vom 22. Oktober 1903, mitgeteilt in Rechtspr. O.-L.-G. Band 11 Seite 316 ff.

[2] Bayr. Z. f. Rechtspfl. III. Jahrgang Seite 127.

hier gleichgestellten Persönlichkeiten gegeben sind, sondern auch für die meisten Privatangestellten zutreffen. Das Gesetz hat aber unser Privileg ausdrücklich aus solchen Gründen geschaffen, die nur für die privilegierten Personenkreise gegeben sind. Wir können deshalb Dennler nicht folgen und müssen einen sozialen Zweck für den § 570 ablehnen.

Aus dem rechtspolitischen Zweck der Vorschrift bleibt uns als zweite Richtlinie für die Auslegung des § 570 demnach einzig die, daß der Paragraph nur da anwendbar erscheint, wo kraft öffentlichen Rechts auf Grund des öffentlichen Interesses an der dienstlichen Verwendung über einen Beamten oder eine der ihm gleichgestellten Persönlichkeiten verfügt wird.

Kapitel 2.

Die dispositive Natur des § 570.

Für alle Sätze des Schuldrechts gilt die allgemeine Vermutung, daß sie dispositiver Natur sind. Bei einigen Autoren[1] findet sich nun die Ansicht vertreten, daß diese Vermutung auf unsere Vorschrift nicht zutreffen könne mit Rücksicht auf das dieser zu Grunde liegende öffentliche Interesse. Das Bedürfnis der Beamtenverwendung an anderem Orte, daß das Sonderrecht des § 570 rechtfertige, habe dieses gezeitigt als eine zwingende Aufforderung des öffentlichen Rechts, das deshalb der privaten Abänderung entzogen sei.

Die herrschende Meinung[2] dagegen legt dem § 570 nur dispositiven Charakter bei; durchaus mit Recht. Denn mag immerhin aus dem Gesichtspunkte des Zusammenhangs mit dem öffentlichen Recht sich einiges für die Annahme einer zwingenden Rechtsnatur ergeben, so läßt sich eine solche Annahme aus dem einfachen Grunde nicht halten, weil die Gesetzesmaterialien mit einer Unzweideutigkeit, die nichts zu wünschen übrig läßt, zu erkennen gegeben haben, daß der Gesetzgeber die Vorschrift des § 570 nur als dispositive gewollt hat. In der Kommission nämlich für die 2. Lesung wurde ein Antrag, der eben darauf ging, der Vorschrift zwingende Kraft zu verleihen und dies ausdrücklich auszusprechen, mit der Einwendung geschlagen, daß „ein so weitgehender Eingriff

---

[1] Scherer, Erl. 4 zu § 570; Kreßner im Recht 1903, Seite 225; Ehrlich, das zwingende und nicht zwingende Recht im Bürgerlichen Gesetzbuch, Seite 80; Deutsche Jur. Zeitung 1903, Seite 131.

[2] So Planck unter 6; Staudinger unter III; Dertmann unter 8; Hagen, a. a. O. Seite 408; Niendorff, Seite 317 ff, Mittelstein, Seite 242; Dernburg, Seite 217 Anmerkung 13; Kohler, 2, Seite 317; Goldmann-Lilienthal, Seite 581; L.-G. Magdeburg vom 28. September und 5. Oktober 1903 in der Hamburger Anwaltszeitung 1903, Seite 82 und 92; K.-G. vom 5. Mai 1904 in Deutsche Jur. Zeitung 1904, Seite 869; O.-L.-G. Hamburg in Rechtspr. O.-L.-G., Band 7, Seite 464.

in die privaten Rechte durch das öffentliche Recht nicht geboten erscheine[1]". M. a. W. man lehnte den zwingenden Charakter als ungerechtfertigt ab und erklärte, daß man ihn von vornherein nicht gewollt habe. Die Reichstagskommission sah sich veranlaßt, in ihrem Bericht[2] ebenfalls festzulegen, daß die Vorschrift „selbstverständlich nur dispositiv" sei. Diesen positiven Festlegungen gegenüber können die allgemeinen Erwägungen der Gegenansicht keinen Augenblick standhalten; leider — denn durch ihre dispositive Natur ist der Rechtsvorschrift ihre Hauptkraft genommen.

Auf das Privilegium des § 570 kann demnach verzichtet werden. Seine Vorschrift ist nur eine Ergänzungsregel und greift nur da Platz, wo über die Kündigung im Falle der Versetzung eine entgegenstehende vertragliche Vereinbarung nicht getroffen ist.

Wann hat nun aber eine abweichende Vereinbarung als getroffen zu gelten?

Daß sie nicht allein schon im Abschluß des Mietvertrages auf eine die gesetzliche Kündigungsfrist überragende, bestimmte längere Dauer oder in der Vereinbarung längerer als der gesetzlichen Kündigungsfristen mitenthalten ist, liegt auf der Hand. Die Vorschrift kann ja überhaupt nur für diese Fälle praktisch werden. Das sahen wir oben bereits Würde man daher schon für sie das Recht des § 570 implicite als vertraglich ausgeschlossen annehmen, so könnte man den Paragraphen einfach streichen

Zweifelhaft kann dagegen sein, ob die Vereinbarung anderen Ahmachungen oder gar den Gesamtumständen entnommen werden kann. Man denke z B. an den Fall, daß bei Vornahme umfangreicher und kostspieliger Reparaturen vor dem Einzug des Mieters entweder ausdrücklich vereinbart wurde, daß diese nur unter der Bedingung angewandt würden, daß der Mieter längere Jahre wohnen bliebe, oder daß diese Absicht in dem für längere Jahre abgeschlossenen Mietvertrag auch nur darin zum Ausdruck kommt, daß trotz der hohen Aufwendungen der Mietpreis derartig niedrig bemessen wurde, daß der Vermieter erst nach Ablauf der vertraglich festgelegten Mietzeit auf seine Kosten kommen konnte.

Riendorff[3] hält dafür, daß in solchen Fällen das Mietkündigungsrecht ausgeschlossen erscheinen könne, auch wenn dieser Ausschluß nicht ausdrücklich erklärt sei. Wir sind anderer Ansicht. Jedem Vermieter muß bekannt sein, daß dem Beamten als Mieter das Recht des § 570 zur Seite steht. Wenn er dieses Recht mit seinen Interessen für unvereinbar hält, so mag er es ausschließen, das Gesetz gibt ihm ja das Recht dazu. Aber ausdrücklich muß der Ausschluß geschehen. Wollte man zulassen, daß dieser Ausschluß auch mittelbar dem Gesamtvertrage oder gar den Gesamtumständen entnommen werden könne, so würde man einerseits dem

[1] Protokoll, Band II, Seite 227.
[2] Bericht Seite 69.
[3] Seite 317.

Vermieter Gelegenheit geben, im Trüben zu fischen, indem zunächst des Ausschlusses keine Erwähnung getan, nachher aber ein solcher aus mehr oder minder seitabliegenden Nebenabreden und -umständen abgeleitet wird. Vor allem aber würde man einen Zustand der Rechtsunsicherheit auf Seiten des Mieters zeitigen, der mit dem rechtspolitischen Zweck des § 570 unvereinbar ist. Dieser verlangt, daß dem Beamten Klarheit gegeben ist, in welcher rechtlichen Verpflichtung er sich befindet. Man wird deshalb verlangen müssen, daß der Ausschluß des Kündigungsrechts im Mietvertrage besonders erklärt wird und daß die darauf abzielenden Vertragserklärungen völlig unzweideutig zum Ausdruck gebracht sind[1].

Anhangsweise sei bemerkt, daß, nachdem man einmal dem Vermieter ein Recht gegeben hat, das Kündigungsrecht des versetzten Beamten gänzlich auszuschließen, man ihm das Recht auch nicht wird bestreiten können, den Mieter für den Fall der Ausübung seines Kündigungsrechts vertraglich besonders zu beschweren (z. B. durch rückwirkende Erhöhung des Mietpreises, Konventionalstrafe u. dergl.), unbeschadet des richterlichen Ermäßigungsrechts aus §§ 339, 343 B. G.-B.

Kapitel 3.

Die privilegierten Personen des § 570.

Das Privileg des § 570 war ursprünglich nur den Beamten und Militärpersonen zugedacht[2]. Die Kommission für die zweite Lesung dehnte es aus auf Geistliche und Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten. Damit wurde, wie auch die Protokolle ausdrücklich betont haben, der Kreis der berechtigten Personen derselbe, wie in § 411 B. G.-B. und § 715 Z. P. O. (der alten Fassung). Er umfaßt alle in öffentlichem Dienst angestellten Personen, ist jedoch auf die im öffentlichen Dienst des Inlandes Angestellten zu beschränken, weil Wahrung der öffentlichrechtlichen Bedürfnisse nur soweit, als es sich um Bedürfnisse des inländischen öffentlichen Rechts handelt, Aufgabe des inländischen Privatrechts sein kann. Als Inland in dem hier anzuwendenden Sinne gilt das Rechtsgebiet des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Im einzelnen sind Träger des Rechts aus § 570:

I. Die Militärpersonen.

Obwohl diese begrifflich mit zu den „Beamten" gehören, so mußten sie doch, um des Rechts teilhaftig zu werden, hier be-

[1] So u. a. Entscheidung des L.-G. Heidelberg, mitgeteilt in der Badischen Rechtspraxis 1903, Seite 171, 172.

[2] Vergl. den oben Seite 3 mitgeteilten Text von § 527 des I. Entwurfs.

sonders aufgeführt werden, weil kraft § 157 des Reichsbeamtengesetzes vom 31. März 1873 die Vorschriften über Reichsbeamte auf sie keine Anwendung finden.

Der Begriff der Militärpersonen ist aus den Reichsmilitärgesetzen zu entnehmen. Unter ihnen sind nach § 4 des Reichsmilitärstrafgesetzbuches vom 20. Juni 1872[1] zu verstehen diejenigen Personen des Soldatenstandes und diejenigen Militärbeamten, welche zum deutschen Heer oder zur deutschen Marine gehören. Da der Beurlaubtenstand auch zu Heer und Marine gehört[2], so soll nicht unerwähnt bleiben, daß § 570 naturgemäß nicht auf die Angehörigen des Beurlaubtenstandes, sondern nur auf diejenigen Militärpersonen Anwendung finden kann, welche dem stehenden Heere und der stehenden Flotte angehören; denn für den Beurlaubtenstand gibt es keine Versetzung, die auf die Wohnverhältnisse von Einfluß wäre.

Fränkel will nicht einmal auf alle Militärpersonen des aktiven Heeres den § 570 angewandt wissen, sondern nur auf die aktiven Militärs und nicht auf die vorübergehend zu Uebungen eingezogenen Wehrpflichtigen. Einen Grund gibt er für diese Einschränkung nicht an. Es dürfte sich auch kaum einer finden lassen. Allerdings wird man sagen müssen, daß § 570 auch für die letztere Personenkategorie kaum praktisch wird. Kohler bezieht, wie wir, auch diese mit unter § 570, wenn er seine Anwendbarkeit auf diejenigen Militärpersonen beschränkt wissen will, die Gehalt beziehen und der Versetzung unterliegen[3]. Beides ist bei übenden Wehrpflichtigen der Fall.

Die Personen des Soldatenstandes setzen sich zusammen aus den Offizieren[4], Unteroffizieren einschließlich der Gefreiten und Obergefreiten, den Gemeinen, den Mitgliedern des Sanitätskorps (Militärärzte usw.) und des Maschineningenieurkorps[5].

Militärbeamte sind alle im Heer und in der Marine für das Bedürfnis des Heeres oder der Marine dauernd oder auf Zeit angestellten, nicht zum Soldatenstande gehörenden, aber unter dem

---

[1] Reichsgesetzbl. S. 175.

[2] §§ 2, 3 des Ges. v. 9. Nov. 1867, betr. die Verpflichtung zum Kriegsdienste.

[3] Kohler, Lehrbuch des öffentlichen Rechts, Band I Seite 304; ebenso Hagen, a. a. O. S. 382.

[4] Offiziere zur Disposition gehören nicht zum stehenden Heere (vgl. Erlaß des preuß. Kriegsministers v. 25. 2. 84) ebensowenig die à la suite gestellten Offiziere, dagegen wohl die mit Gehalt zu den Offizieren der Armee versetzten (vgl. Fuld, S. 159/160); auf die beiden ersteren Kategorien findet § 570 demnach keine Anwendung.

[5] Anhang zum Reichsmilitärstrafgesetzbuch und § 5 dieses Gesetzes. Reichsgesetzbl. S. 204, 175.

Kriegsministerium oder dem Chef der Admiralität als Verwaltungschef stehenden Beamten, welche einen Militärrang haben[1]. Diejenigen, welche keinen Militärrang haben, sind keine Militärbeamte, sondern Zivilbeamte der Militärverwaltung. Sie scheiden aus dem Kreis der Berechtigten aus. Wer im übrigen von den genannten Beamten Militärrang hat oder nicht, das ist durch kaiserliche Verordnung vom 13. August 1895 bestimmt[2]. Für die Militärbeamteneigenschaft ist die Leistung eines Diensteides nicht Voraussetzung.

II. Die Beamten.

Was hier unter „Beamten" zu verstehen sei, hat das Gesetz nicht gesagt. In den Beratungen ist der Begriff des Beamten in unserer Vorschrift einmal, nämlich in der Beratung der Kommission für die zweite Lesung, zur Sprache gebracht, jedoch nur in dem Sinne, daß hier das Wort „Beamte" wie überall im bürgerlichen Recht zur Bezeichnung der „öffentlichen" Beamten Anwendung finde. Daraus ergibt sich nur das eine, daß Privatbeamte nicht unter § 570 fallen. Im übrigen schweigen auch die Materialien.

Wer Beamter ist, bestimmt sich nach öffentlichem Recht und zwar für Reichsbeamte nach Reichsrecht, für Landesstaatsbeamte nach dem Recht der einzelnen Bundesstaaten. Eine beide Rechte berücksichtigende Legaldefinition hat das Strafrecht im Reichsstrafgesetzbuch gegeben[3]. Einige Schriftsteller[4] haben, ohne weiter im Zivilrecht nach einer Begriffsbestimmung zu suchen, und ohne zu prüfen, ob an die Fassung des Begriffs dort wie hier dieselben Anforderungen zu stellen sind, den Legalbegriff von dort übernommen. Wenn dieser Begriff sich auch im übrigen mit demjenigen, den wir zu Grunde legen werden, bis auf die generelle Einbeziehung der Notare deckt, so ändert diese zufällige Tatsache doch nichts an der Unrichtigkeit der Methode. Begriffliche Bestimmungen sind doch stets vor allem zuerst aus denselben oder aus den zunächst verwandten, von denselben Voraussetzungen ausgehenden Rechtsmaterien zu ergänzen, bevor man sie aus andersartigen Rechtsgebieten übernimmt. Für uns ist in dem verwandten Gebiet des Zivilprozeßrechts eine Definition gegeben. Wir sahen schon

---

[1] Reichsgesetzbl. S. 204.

[2] Verr. betr. die Klasseneinteilung der Militärbeamten des Reichsheeres und der Marine (Reichsgesetzbl. S. 431).

[3] § 359 R.-St.-G.-B.: Unter Beamten im Sinne dieses Strafgesetzes sind zu verstehen alle im Dienste des Reichs oder in unmittelbarem oder mittelbarem Dienste eines Bundesstaates auf Lebenszeit, auf Zeit oder nur vorläufig angestellten Personen, ohne Unterschied, ob sie einen Diensteid geleistet haben oder nicht, in gleichen Notare, nicht aber Advokaten und Anwälte.

[4] Vor allem Hagen, a. a. O. S. 382.

oben, daß der Personenkreis des § 570 sich mit demjenigen des § 715 Z.-P.-O. (alter Fassung) deckt. Die neue Fassung des § 811 Z.-P.-O. weicht insofern ab, als in ihr das Wort „Unterrichtsanstalten" durch „Anstalten" ersetzt worden ist. Diese unwesentliche Aenderung ist unbeachtlich. Die Motive zum genannten § 715 geben eine ausdrückliche Definition des Begriffs der Beamten[1]. Nach ihnen sind Beamte:

> „alle im Dienste des Reichs oder im unmittelbaren oder mittelbaren Dienste eines Bundesstaates auf Lebenszeit, auf Zeit oder nur vorläufig angestellten Personen, ohne Unterschied, ob sie einen Diensteid geleistet haben oder nicht."

Diese Begriffsbestimmung ist zwar durchaus nicht erschöpfend für den Begriff des Beamten, sondern betont nur die Anstellung und das Dienstverhältnis. Da aber hier wie dort nur diese Seite des Begriffs interessiert, so kann die Definition ohne weiteres für § 570 übernommen werden[2].

Nach der obigen Fassung des Begriffs „Beamte" gehören demnach unter § 570 alle Reichs- und Landesstaatsbeamte, dagegen nicht die Beamten eines ausländischen Staates, selbst wenn sie mit Erlaubnis der inländischen Behörden im Inland ihren Dienstwohnsitz haben[3]. Dauernde Anstellung wird nicht erfordert. Es genügt, daß überhaupt eine Anstellung erfolgt ist, d. h. eine vom Staatsoberhaupt oder von den zuständigen Anstellungsbehörden in schriftlicher Urkunde (Bestallung) verfügte Aufnahme in den Staatsdienst[4]. Die Leistung eines Diensteides ist für die Beamteneigenschaft nicht Voraussetzung. Auch die mittelbaren Staatsbeamten gehören hierher, d. h. diejenigen Beamten, welche einem vom Staate anerkannten, in der Staatsverwaltung eingefügten Selbstverwaltungskörper, insbesondere den politischen Verbänden in Provinz, Kreis und Gemeinde dienen[5], vor allem die Kommunalbeamten. Für die Anwendbarkeit des § 570 ist schließlich ohne Bedeutung, ob es sich um höhere oder um Subalternbeamte handelt.

Die richterlichen Beamten nehmen im öffentlichen Recht mit Rücksicht auf die erforderliche Sicherung ihrer Unabhängigkeit eine gewisse Sonderstellung ein; sie fallen dort nicht unter die Beamten. Hier sind sie aber unzweideutig dazu zu rechnen, weil die Voraussetzungen, die für das öffentliche Recht jenen Unterschied bedingen, hier nicht interessieren können. Die Notare fallen unter § 570, soweit sie nach Landesrecht Beamte sind, und sind nicht etwa allgemein als Beamte aufzufassen, wie es das Strafrecht in

---

[1] Motive zur C.-P.-O., Seite 428.
[2] Vergl. auch Entscheidung des K.-G. in J. W. 1906, Seite 615.
[3] So auch Hagen, a. a. O., Seite 382.
[4] Vergl. v. Stengel, Wörterbuch Band I, Seite 138.

§ 359 St.-G.-B. aus besonderen Gründen getan hat[1]. Ersteres ist u. a. der Fall in Preußen, Bayern, Sachsen, Baden, Elsaß-Lothringen und in Württemberg (hier nur bei den sog. Gerichts- und Amtsnotaren, nicht bei den immatrikulierten). Rechtsanwälte gehören nicht hierher, ebensowenig Aerzte, sofern sie nicht besondere staatliche Anstellung haben, sodaß sie versetzt werden können.

Daß Privatbeamte allgemein als solche nicht unter den Beamten hier rangieren, ist oben bereits gesagt. Sie werden auch nicht Beamte im Sinne des § 570, wenn sie im Nebenamt öffentliche Funktionen versehen; denn in dieser Eigenschaft können sie nicht versetzt werden, sondern versetzt werden sie immer nur in ihrer Privatbeamteneigenschaft von ihrem privaten Dienstherrn. Ebensowenig fallen unter § 570 die Privatpersonen, die als Nebenamt oder Ehrenamt ein öffentliches Amt bekleiden, denn in ihrer Beamteneigenschaft werden sie nicht versetzt, z. B. Handelsrichter.

Hofbeamte sind Privatbeamte.

III. Die Geistlichen[2].

In Betracht kommen nur die Geistlichen der staatlich anerkannten Religionsgesellschaften, das ergibt sich unmittelbar aus dem Zwecke unserer Vorschrift. Nur bei ihnen ist das öffentliche Interesse, das dem § 570 zu Grunde liegt, gegeben. Ihnen gegenüber ist die Stellung der Geistlichen der nicht anerkannten Religionsgesellschaften entsprechend wie die Stellung der Privatbeamten zu den öffentlichen Beamten.

Staatlich anerkannte Religionsgesellschaften sind diejenigen privilegierten (Landes-) Kirchen, welche die Stellung von privilegierten Anstalten oder Korporationen des öffentlichen Rechts haben: die römisch-katholische, die lutherische, die reformierte und die unierte Kirche. Für einen Teil des Reichsgebiets, nämlich für Preußen, Baden und Hessen zählt auch die altkatholische Kirche dazu[3]. Für diese Rechtsgebiete fallen auch deren Geistliche unter § 570. Die übrigen Religionsgesellschaften haben den Charakter privatrechtlicher Korporationen. Ihre Geistlichen scheiden aus dem Personenkreis des § 570 aus; so z. B. die Geistlichen des israelitischen Kultus, der Altlutheraner, der Altreformierten, der Herrnhuter, der Baptisten, der Mennoniten, der Irvingianer und sämtlicher Sekten.

---

[1] Anderer Meinung Hagen, a. a. O., Seite 382; Staudingen unter II, 1b zu § 570; Fuld, Seite 160. Unserer Ansicht Fränkel, Seite 68. Brückner, Anmerkung 4, Seite 133; Planck, unter 2b zu § 570, vgl. auch Entscheidung des O.-L.-G. Breslau, mitgeteilt in der Zeitschrift der Anwaltskammer Breslau 1907, Seite 15.

[2] Mittelstein (Seite 240) faßt den Text des § 570 so auf, als ob Geistliche ebenso Lehrer zu „an öffentlichen Unterrichtsanstalten" gehörte. Eine besondere Widerlegung dieser singulären und durch nichts begründeten Auffassung erübrigt sich.

[3] Vgl. v. Stengel, Wörterbuch, Band I, Seite 493.

Die Geistlichen der anerkannten Religionsgesellschaften waren im Gesetz neben den Beamten besonders aufzuführen, weil sie nur in einzelnen Teilen des Rechtsgebiets Beamteneigenschaft haben, vor allem in Bayern, wo ihnen die Verwaltung des Kirchenvermögens übertragen ist. Im übrigen Deutschen Reich haben die Geistlichen mit der Aufgabe des Staatskirchentums und der Ueberlassung der Verwaltung der kirchlichen Angelegenheiten an die Kirche zumeist ihre Beamteneigenschaft verloren, vor allem in Preußen, Württemberg, Baden und Hessen[1].

„Geistliche" sind nur diejenigen angestellten[2] Religionsdiener, die die Funktionen der Seelsorge als Amt verrichten, dagegen nicht die anderen Kirchenbedienten: Küster, Organisten, Glockenläuter, Kirchendiener usw. Diese können jedoch als Beamte einen Anspruch auf das Recht des § 570 haben.

Zwar keine „Geistlichen" sind, aber doch Beamteneigenschaft haben die Mitglieder des Kirchenregiments, insbesondere des evangelischen Oberkirchenrats und der Konsistorien[3]; Beamte und Geistliche zugleich können die Anstaltsgeistlichen sein.

IV. Die Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten.

Auch diese mußten besonders hervorgehoben werden, weil sie weder nach dem öffentlichen Recht allgemein, noch nach dem Einzelstaatsrecht überall Beamteneigenschaft haben.

Oeffentliche Unterrichtsanstalten sind öffentliche Lehranstalten, die vom Staat oder öffentlich-rechtlichen Korporationen gehalten werden. Alle Personen, die an ihnen Lehrtätigkeit ausüben, haben, sofern ihnen nicht schon dieses Recht als Beamten zusteht, als Lehrer das Recht des § 570[4]; auch die Hilfslehrer, dagegen nicht diejenigen Personen, die an solchen Anstalten ihre Probejahre ablegen.

Hierher gehören auch die akademischen Lehrer, Universitätsprofessoren und Privatdozenten. Dagegen nicht die Lehrer an Privatschulen, selbst wenn diese besonderer Genehmigung vom Staate teilhaftig sind und unter staatlicher Aufsicht stehen, ebensowenig der Privatlehrer. Alle Anstalten, die des öffentlichen Charakters entbehren, stehen den Privatunterrichtsanstalten auch dann gleich, wenn sie von an sich öffentlich-rechtlichen Korporationen gehalten werden, z. B. die Orden, Kongregationen usw.

Auch hier bedarf es nur der Erwähnung, daß Personen, die zwar an öffentlichen Unterrichtsanstalten beschäftigt sind, aber keine

---

[1] Vgl. v. Stengel, Wörterbuch Band I, Seite 493.

[2] Mit der Anstellung ist eine Vereidigung verbunden in Preußen nur für die evangelischen Geistlichen, in Bayern, Baden und Hessen für evangelische und katholische, in Württemberg für die evangelischen.

[3] Vgl. Fuld, Seite 160.

[4] Ableistung eines Dienstreides ist nicht Voraussetzung.

reine Lehrtätigkeit ausüben, keine Lehrer im Sinne unserer Vorschrift sind.

Mit den erörterten vier Personenkategorien ist der Kreis der aus § 570 Privilegierten erschöpft. Es fragt sich nun:

Genügt es, daß der Mieter zur Zeit der Versetzung zu den privilegierten Personenklassen zählte oder setzt unser Mietkündigungsrecht voraus, daß er bereits zur Zeit des Vertragsabschlusses zu ihnen gehörte?

Da die prinzipielle Lösung dadurch nicht beeinträchtigt wird, so beschränken wir die Untersuchung auf die Fälle, in denen der Mieter nach Vertragsschluß Beamter geworden und später versetzt wird, und scheiden die Frage nach der Anwendbarkeit des § 570 bei Neuanstellung des Mieters aus, weil sie praktischer an anderer Stelle, nämlich bei der Abhandlung über den Begriff der Versetzung erörtert wird.

Die oben gestellte Frage ist bestritten. Die Mehrzahl der Autoren bejaht sie, teils ohne nähere Angabe von Gründen[1], teils mit den verschiedensten Begründungen.

Sörgel[2] beruft sich auf eine Entscheidung des Reichsgerichts[3]. Diese betrifft einen Rechtsfall, in dem zu entscheiden war, ob eine vertragliche Regelung der Unterhaltspflicht des für schuldig erklärten Ehegatten auf die Rechtswirksamkeit der Klausel des § 1579 Abs. 1 Satz 2 B.-G.-B. von Einfluß sei. Das Reichsgericht bejahte die Frage und sagte, daß diese Rechtsnorm die vertragliche Regelung ebensowenig aufhebe, wie „dies bei einem Mietverhältnis der § 570 in Ansehung einer vertraglich vereinbarten längeren Kündigungsfrist tue, wenn nachträglich der Mieter in den Stand als Militärperson, Beamter, Geistlicher eintrete".

Dernburg[4] bejaht nicht ausdrücklich, läßt aber mittelbar seinen Standpunkt erkennen, indem er sagt, „wer an Beamte vermiete", habe den Vorteil eines besonders zuverlässigen Mieters, von dem er ein pünktliches Eingehen des Mietzinses erwarten könne, dafür könne er die vorzeitige Kündigung bei Versetzungen wohl in Kauf nehmen.

Goldmann und Lilienthal[5] begründen ihre gleiche Ansicht damit, daß die Zulässigkeit des Ausschlusses des Kündigungsrechts zu ihr treibe; man könne einem Vermieter, der an eine Privatperson vermiete, nicht zumuten, daß er sich die Kündigung gefallen

[1] So Staudinger unter I zu § 570, Mikkelstein, S. 240; Fischer-Henle, S. 314; Hagen, a. a. O. S. 383; Simeon, a. a. O. S. 334; Cosack, Band I, Seite 489 4, d.

[2] Sörgel, Rechtsprechung 1904, S. 126.

[3] Entscheidung des IV. Zivilsenats vom 29. Oktober 1903, mitgeteilt in Jur. Woch. 1903, Beilage 8, S. 147, 148 und Seuff. Bl. f. R. A. 1906, S. 565 ff.

[4] Dernburg, B.-G.-B., Band II, S. 217.

[5] Goldmann-Lilienthal, B.-G.-B., Band I, S. 580.

lasse, wenn der Mieter erst während der Dauer des Mietverhältnisses als Beamter angestellt und demnächst versetzt worden sei.

Niendorff[1] stützt sich darauf, daß der Wortlaut des Gesetzes die Beamteneigenschaft bei Vertragsabschluß verlange; zudem erfordere dies auch die Natur der Vorschrift. Diese gebe nur das regelmäßig von den Parteien Gewollte wieder, es könne aber unmöglich das Kündigungsrecht von den Parteien gewollt sein, wenn bei Abschluß des Vertrages an die demnächstige Zugehörigkeit des Mieters zu den privilegierten Personen noch garnicht habe gedacht werden können.

Francke[2] endlich greift auf die Geschichte des Paragraphen zurück. Er führt aus, die clausula rebus sic stantibus, die in § 570 zum Ausdruck gekommen sei, gebe ihrer Natur nach ein Vertragsaufhebungsrecht nur da, wo ein dergestalt nachteiliges Ereignis eingetreten sei, daß eine Abänderung der für den Vertrag, sei es durch Uebereinkunft, sei es kraft ergänzender Gesetzesbestimmung, maßgebenden Umstände herbeigeführt werde. Die Anwendung des § 570 müsse deshalb ihren Grund haben im Mietverhältnis des Einzelfalles. Das ergänzende Recht des § 570 könne wegbedungen werden; es sei deshalb klar, daß als Vermieter nur jemand gedacht sein könne, der um die Beamteneigenschaft des Mieters gewußt habe. § 570 sei somit ergänzendes Recht nur für den Mietvertrag mit einem Beamten, da die Möglichkeit, daß ein mietender Nichtbeamter Beamter werde, nicht zu den Umständen zu rechnen sei, welche den Erwägungen von Mietkontrahenten unterliegen müßten oder auch nur leicht unterliegen könnten.

Unseres Dafürhaltens sind all die angeführten Gründe nicht geeignet, die Ansicht, welche sie stützen sollen, zu halten[3].

Daß sich die von Sörgel angezogene Reichsgerichtsentscheidung für die erörterte Ansicht nicht als Entscheidung im Sinne des § 137 G.-V.-G. verwerten läßt, weil sie nur eine zur Beleuchtung der Entscheidung einer ganz anderen Rechtsfrage bestimmte Meinungsäußerung enthält, hat bereits Lippmann[4] ausführlich dargetan. Im übrigen hat das Reichsgericht seiner Aeußerung eine Begründung nicht beigefügt.

Die Gründe, welche Dernburg und Goldmann-Lilienthal anführen, mögen einem Billigkeitsgefühl entsprechen und als wirtschaftliche Erwägungen nicht ganz unberechtigt sein, als Rechts-

[1] Zeile 314.

[2] a. a. O., Zeile 478/479.

[3] Derselben Ansicht Planck, unter 3 c zu § 570; Demuler in der Bayrischen Zeitschrift für Rechtspflege 1907, S. 128; vor allem von Lippmann in Seuff. Bl. f. R. A. 1906, S. 565 ff. und Deutsche Jur. Zeitung 1906, S. 730; ferner K.-G. vom 2. 7. 06 in Juristische Wochenschr. 1906, S. 615, 616.

[4] An den unter vor. Anm. benannten Orten.

gründe kommen sie nicht in Betracht. Sie setzen sich vielmehr in Gegensatz zu der Tatsache, daß wir in § 570 ein streng einseitiges Privileg zu Gunsten des Mieters vor uns haben, das, soweit es Platz greift, die Interessen des Vermieters außer acht läßt. Die Wahrnehmung seiner Interessen, wie sie Dernburg und Goldmann-Lilienthal besorgen, kann daher nicht Aufgabe der Rechtsanwendung sein.

Der Wortlaut des § 570 ist weniger als alles andere dazu angetan, das Verlangen der Beamteneigenschaft beim Mietabschluß zu rechtfertigen. Das Gesetz sagt: „Militärpersonen . . . . . können in Ansehung der Räume, die sie . . . . gemietet haben, . . . kündigen". Niendorff meint nun, wenn man das Wörtchen „sie" ersetze durch die Hauptwörter, auf welche es sich beziehe, also durch „Militärpersonen . . . .", so ergebe sich, daß eine „Militärperson . . . .", und nicht eine Person, die dies später erst geworden sei, gemietet haben müsse. Damit mag er recht haben. Jedoch sein Verfahren ist fehlerfrei und entspricht nicht dem allgemeinen Sprachgebrauch. Es wäre nur dann am Platze, wenn das Gesetz sagte: welche „als solche" gemietet haben. Einen solchen oder ähnlichen einschränkenden Zusatz enthält der Wortlaut aber nicht. Bei der gegebenen Fassung muß man, wenn man schon die Einzelbezeichnungen einführen will, um dem allgemeinen sprachlichen Sinn des Satzes gerecht zu werden, sagen: welche „die" Militärpersonen . . . . gemietet haben. Dann ist aber die Bedeutung der Worte die gegenteilige der von Niendorff angenommenen[1]. In der Tat ist der Sinn des Textes klar und nicht mißzuverstehen. Es werden die begünstigten Personen aufgezählt, und dann wird gesagt, daß, wenn sie eine Wohnung gemietet haben, sie alle das Kündigungsrecht haben, ohne daß sich eine Einschränkung dahin ausgesprochen findet, daß ihnen das Recht nur dann zustehen solle, wenn sie als begünstigte Personen gemietet hätten.

Ergibt der Wortlaut des Gesetzes nicht die Notwendigkeit einer solchen Einschränkung, so erfordern diese die Natur und die Grundgedanken der Vorschrift noch viel weniger.

Dies ist zunächst von der Natur der Vorschrift als Ergänzungsregel zu sagen. Wenn Niendorff glaubt (auch Francke scheint solches anzunehmen), daß der Charakter des § 570 als Ergänzungsregel verlange, daß bei Abschluß des Vertrages die Parteien an den Eintritt des Falles, den die Ergänzungsregel ordnet, normaler Weise hätten denken können, so verkennt er grundsätzlich das Wesen dieser Regeln. Ihr Inhalt gehört nicht etwa zu dem Inhalt des einzelnen Vertrages, sondern zu dem Inhalt der Vertragsart allgemein, zum Geschäftsinhalt. Sie gelten deshalb unabhängig davon, ob die tatsächlichen Voraussetzungen, die bei der Geschäftsart überhaupt dort gegeben sein können, auch im Einzelfalle beim Ver-

[1] Dieselbe Deutung bei Dennler und von Lippmann, a. a. O.

tragsabschluß bestanden oder vorauszusehen waren. Ja, bei der Mehrzahl der Ergänzungsregeln handelt es sich sogar gerade darum, für solche Fälle Regelung zu schaffen. Wenn daher hier die Ergänzungsregel auf die Fälle hätte beschränkt werden sollen, in denen der Mieter schon beim Vertragsabschluß zu dem begünstigten Personenkreis gehörte, so hätte das Gesetz dies ausdrücklich hervorheben müssen.

Und dies umsomehr, als die Vorschrift in der Verfolgung ihres rechtspolitischen Zwecks streng einseitig die Interessen des Mieters wahrnimmt und deshalb ohne aus dem Gesetz selbst gegebenen Grund eine Auslegung auf die Wahrung der Interessen des Vermieters sich nicht stützen darf.

Schließlich wird zur Hauptunterlage für den Beweis der Richtigkeit unseres Standpunktes der in der Bestimmung des § 570 enthaltene Grundgedanke preußisch rechtlichen Ursprungs, nämlich der Grundgedanke von der Berücksichtigung veränderter Umstände. Daß Francke aus ihm Material für seine Ansicht gewinnen kann, hat seinen alleinigen Grund darin, daß er mit einer Bedeutung der clausula rebus sic stantibus operiert, die das preußische Recht garnicht kannte, sondern die nur dem gemeinen Recht eigen war. Das preußische Recht erforderte nicht, wie Franke ausführt, daß die Veränderung einen nach der Vortragsnatur oder der Vortragsabrede wesentlichen Umstand betreffe, sondern es genügte, daß sie den Endzweck des Vertrages vereitelte. Endzweck ist hier für den Mieter Benutzung der Mietwohnung. Deren Vereitelung hat in der Versetzung nach einem anderen Ort ihren selbständigen Grund. Ueberdies gründete sich die Klausel gerade auf die Unvorhersehbarkeit des Eintritts der Veränderung.

Nach alledem kommen wir zu der Entscheidung, daß die Zugehörigkeit zu einer der privilegierten Personenklassen im Augenblick des Vertragsabschlusses für die Geltendmachung des Kündigungsrechts nicht erforderlich ist.

Man könnte uns vorwerfen, daß unsere Ansicht sich in einem unvereinbaren Gegensatz zu dem in den Materialien ausdrücklich ausgesprochenen Willen des Gesetzgebers stelle, dem Vermieter auf alle Fälle freizustellen, das Kündigungsrecht auszuschließen. Dem ist leicht damit zu begegnen, daß ihm dieses Recht unbenommen bleibt und daß ein Vermieter, der das Kündigungsrecht des § 570 für unvereinbar hält mit seinen Interessen, auch bei der Vermietung an Nichtbeamte dieses Recht vorsichtigerweise ausschließen mag. Im übrigen werden solche Fälle, in denen der Vermieter den Eintritt des in § 570 gegebenen Falls in keiner Weise hat vorhersehen können, stets verschwindende Ausnahmen bleiben. In der Regel wird die demnächstige Beamteneigenschaft schon beim Vertragsabschluß vorauszusehen sein; denn es gehört zu den Seltenheiten, daß jemand als Beamter usw. berufen, dessen bisherige Stellung nicht die Vorbereitung auf diese Berufung erkennen ließ.

Verschweigt eine Militärperson usw. beim Vertragsabschluß ihre Zugehörigkeit zu dem privilegierten Personenkreis, so richten sich die Rechte des Vermieters nach den allgemeinen Vorschriften über Irrtum und arglistige Täuschung. Es ist hier nicht am Platze, darauf näher einzugehen. Nur das eine sei gesagt, daß das einfache Verschweigen einen Anfechtungsgrund ohne weiteres nicht geben wird[1].

Das Kündigungsrecht steht nur dem Mieter zu. Er ist zu dessen Ausübung nicht gezwungen, sondern nur berechtigt. Das Gesetz drängt ihm die Wohltat nicht auf, sondern stellt sie ihm frei. Macht er von ihr keinen Gebrauch, so kann nun nicht etwa der Vermieter seinerseits mit gesetzlicher Kündigungsfrist aus § 570 kündigen. Dem Vermieter verschafft die Vorschrift keine Rechte.

Ist der versetzte Mieter nicht Alleinmieter, sondern einer von mehreren Mietern, so kommt § 570 nicht in Anwendung. In diesem Falle ist nämlich das Kündigungsrecht nur in der Person des Versetzten gegeben. Dieser kann aber allein nicht kündigen, sondern zur rechtswirksamen Kündigung ist bei Mehrheit von Mietern die Mitwirkung aller erforderlich. § 356 B.-G.-B., der die Unteilbarkeit des Rücktrittsrechts vom Vertrage statuiert, greift hier Platz; denn Kündigung bewirkt hier nicht etwa nur die Fälligkeit einer geschuldeten Leistung, sondern führt die einseitige Aufhebung des Vertrages herbei. Deshalb können auch §§ 425, 429 B.-G.-B. hier nicht in Anwendung kommen[2].

Eine besondere Stellung nimmt hier die Frage ein, ob die Ehefrau des versetzten Mieters, sofern im übrigen § 570 Anwendung findet, als Mitmieterin ebenfalls ein Kündigungsrecht hat.

Diese Frage verlangt mit Recht gesonderte Behandlung. Es ist eine bekannte Tatsache, daß, nachdem das Bürgerliche Gesetzbuch für die Verpfändung von beweglichen Sachen das Erfordernis der Einigung und Uebergabe aufgestellt hat, im Mietverkehr seit 1900, um das eingebrachte Mobiliar der Frau dem Vermieterpfandrecht zu unterstellen, durchweg vom Vermieter der Eintritt der Ehefrau in den Mietvertrag verlangt wird. Es kann nun keinem Zweifel unterliegen, daß nach dem strengen Wortlaut für die Ehefrau in solchem Falle aus § 570 ebensowenig ein Kündigungsrecht gegeben ist, wie in dem Falle der Zusammenmiete mit anderen Personen, weil auch hier die Voraussetzungen der Vorschrift nur in der Person des Ehemannes vorliegen. Versetzt wird eben nur der Ehemann, nicht die Ehefrau. Andererseits wird man aber in solchen Fällen eine Verneinung des Kündigungsrechts der Frau

[1] Vgl. hierzu Mikellein, § 18; Niendorff, § 11.

[2] Ebenso Planck unter 2 b zu § 564; Staudinger ebenda unter 2 a; Cosack, Band I, S. 490; Thiele, a. a. O., S. 109; für unsern Fall der Mehrheit von Mietern zustimmend auch Dertmann unter 2e B zu § 564.

nicht zugeben können, weil sonst für verheiratete Beamte das Privileg des § 570 vielfach illusorisch würde.

In richtiger Erkenntnis dieser Notwendigkeit hat die Literatur das Kündigungsrecht der Ehefrau hier bejaht[1]. Zu diesem Resultat hat man geglaubt, auf verschiedenen Wegen gelangen zu können.

Hagen[2] unterscheidet zwei Fälle. Einmal die, in denen der Eintritt der Ehefrau in den Mietvertrag von dem Vermieter ohne weitere Begründung verlangt und von der Ehefrau ebenfalls ohne weitere Erklärung unternommen wird. In diesem Falle, so meint Hagen, sei die Annahme gerechtfertigt, daß sich die Ehefrau mit gleichen Rechten und Pflichten wie ihr Ehemann verpflichten wolle und auch verpflichte. Da aber der Ehemann schon bei Vertragsabschluß Beamter gewesen sein müsse, weil ihm sonst der § 570 nicht zur Seite stehe, so habe sein Kündigungsrecht schon beim Vertragsabschluß bestanden. Es sei nun nicht anzunehmen, daß die Ehefrau sich habe weiter verpflichten wollen, als der Ehemann tatsächlich verpflichtet sei, und daß sie sich habe verpflichten wollen, das Mietverhältnis, das ihr Mann für sich und seine Familie unter der Bedingung der Versetzung vorzeitig lösen könne, für ihre Person im Falle der Versetzung allein fortsetzen zu müssen.

Hiervon zu unterscheiden seien die Fälle, in denen der Vermieter den Eintritt der Frau in den Mietvertrag verlangt habe, um den Nachteil des § 570 für sich zu beseitigen, dies auch zum Ausdruck gebracht habe, und wo die Ehefrau darauf tatsächlich in den Mietvertrag eingetreten sei. Dann sei der Wille der Parteien dahingegangen, daß der Mietvertrag zwischen dem Vermieter und der Ehefrau bestehen bleiben solle, auch wenn der Ehemann den Mietvertrag aus § 570 kündigen könne.

Hagens Beurteilung der letztgenannten Fälle ist nicht zu beanstanden. Allein es läßt sich nicht einsehen, warum er diese in Gegensatz gestellt hat. Es bedarf u. E keiner besonderen Betonung, daß, wenn der Vermieter ein Recht hat, das Kündigungsrecht aus § 570 überhaupt auszuschließen, ihm auch nicht versagt ist, für den Fall, daß die Ehefrau mit in den Vertrag eintritt, dieser gegenüber die Wirkung des § 570 vertraglich abzuändern. Die genannten Fälle bilden lediglich eine Variante zu den Fällen, in denen durch Vertragsabrede § 570 ausgeschlossen wird. Sie dürften sich übrigens kaum ereignen, denn wenn die Ehefrau gebunden bleibt, ist der materielle Vorteil des Privilegs für den Mieter doch dahin. Es läßt sich nicht ersehen, warum ein Vermieter solchen Umweg nehmen sollte, sich vor Schaden zu wahren, wo von dem Mieter der gleiche Widerstand zu erwarten ist, als wenn er geradenwegs den § 570 ausschlösse.

[1] Eine Begründung fehlt bei Kohler, Band II, S. 319 I; und Brückner, S. 134.

[2] a. a. O., S. 384.

Die erste Art der von Hagen angeführten Fälle ist diejenige, die eigentlich unserer Untersuchung unterliegen; in denen nach außen nur die Tatsache des Eintritts der Ehefrau in den Mietvertrag vorliegt und ein auf § 570 bezogener Zweck dabei nicht zum Ausdruck gekommen ist. Hagens Deduktionen sind als unzutreffend zu bezeichnen. Der Sinn einer Handlung für die Auslegung eines Vertrages ist nicht danach zu bemessen, was die handelnde Vertragspartei wohl mit ihrer Handlung hat meinen können, sondern was die Gegenpartei aus dieser Handlung entnehmen mußte. Unter diesem Gesichtspunkte müssen aber seine Ausführungen als zu spekulativ erscheinen. Abgesehen davon sind sie für uns nicht verwertbar, weil sie die Fälle nicht decken, in denen der versetzte Mieter erst nach Vertragsabschluß Beamter geworden ist, und in denen wir entgegen Hagen das Privileg gewähren.

Entsprechende Kritik ist an Niendorffs Stellungsnahme zu üben. Niendorff meint[1]: der Grund der Vorschrift, daß der Beamte infolge der Versetzung von der Wohnung keinen ferneren Gebrauch machen könne, treffe auch dann zu, wenn der Beamte in Gemeinschaft mit seiner Ehefrau gemietet habe. Denn auch als Mitmieter habe er die Räume für sich und seine Familie gemietet, und deshalb müsse ihm gestattet werden, bezüglich dieser Räume objektiv, nicht nur für seine Person, das Mietverhältnis zu kündigen. Dies entspreche der regelmäßigen Willensmeinung der Parteien und würde im Vertrage vorgesehen worden sein, wenn sie an den Fall gedacht hätten. Wer dies nicht gelten lassen wolle, müsse dem Vermieter auch das Recht einräumen, gegen den einen Ehegatten, der vertragswidrig handele, auf Räumung zu klagen, mit dem anderen dagegen den Vertrag fortzusetzen.

Niendorffs Begründung ist zu sophistisch gehalten. Er versucht dem Kündigungsrecht einen Inhalt zu geben, der diesem rechtlich nicht zukommt. Wollte man so verfahren, so würde man vielleicht auch sagen müssen, daß den Beamten ein Kündigungsrecht nur zustehe bezüglich der Räume, die sie, d. h. nur sie und nicht auch zugleich ihre Ehefrauen, gemietet haben.

Von anderer Seite ist unternommen worden darzutun, daß das Recht des § 570 auch der Ehefrau des versetzten Beamten zu gewähren sei, weil die Versetzung sich auf sie mit erstrecke.

So äußert Staudinger[2]: die Tatsache, daß die Ehefrau Mitmieterin sei, stehe um deswillen der Anwendung des § 570 nicht im Wege, weil nach § 1354 B. G.-B., nach welchem dem Ehemann die Bestimmung des Wohnortes zustehe, der Zwang der Versetzung mittelbar auch für sie gelte.

[1] Seite 316, 317.
[2] Staudinger unter II, 2 zu § 570.

Aehnlich bekennt sich Dennler[1]: Die aus der Beamtenstellung der Eheleute (der Stand des Mannes sei im sozialen Sinne auch der der Ehefrau) folgende Zwangslage sei bei der Ehefrau so gut gegeben wie bei dem Ehemanne; auch die Frau müsse dem Dienstbefehl Folge leisten, den bisherigen Wohnsitz aufgeben und mit dem neuen Dienstorte vertauschen, und zwar aus rechtlichen Gründen, weil sie den Wohnsitz des Mannes teile und ihm zur Lebensgemeinschaft verpflichtet sei.

Die Gründe von Staudinger und Dennler mögen dem Billigkeitsgefühl entsprechen, durchschlagend sind sie nicht. Aus § 570 kann man ein Kündigungsrecht der Ehefrau niemals zubilligen. Das verwehrt der Wortlaut der Vorschrift, der besagt, daß nur Militärpersonen usw. das Kündigungsrecht haben sollen. Die Ehefrauen dieser Personen mögen die soziale Stellung ihrer Ehemänner teilen, zu ihrem Berufsstande gehören sie nicht.

Einwandsfrei ist nur die Methode, die Oertmann[2] anwendet, um ein Kündigungsrecht der Frau als Mitmieterin auch im Falle des § 570 zu begründen. Er leitet dieses Kündigungsrecht nicht aus § 570 ab, sondern aus der Natur der von der Frau als Mitmieterin eingegangenen Verpflichtungen.

Oertmann geht von der durchaus zu billigenden Voraussetzung aus, daß der Eintritt der Ehefrau in den Mietvertrag des Ehemanns regelmäßig in der Absicht sowohl von Seiten der Frau geschehe, als auch von dem Vertreter nur verlangt werde, das zumeist zum eingebrachten Gut der Frau gehörige Mobiliar unter das Vermieterpfandrecht zu bringen und die Frau auch mit dem übrigen eingebrachten Gut für die Mietschulden des Mannes zu verhaften. Wo deshalb über den Zweck des Eintritts der Ehefrau in dem Vertrage nichts besonderes gesagt sei, sei nach dem normalen Vertragszwecke als hypothetischer Parteiwille zu unterstellen, daß nur die Sicherung der Ansprüche aus dem Mietvertrage mit dem Ehemann damit beabsichtigt sei[3]. In solchen Fällen könne es unmöglich der Wille der Partei sein, daß damit die Frau zur selbständigen Mieterin erhoben werde, das laufe den Interessen beider Vertragsteile direkt zuwider. Die Frau würde z. B. sich bezw. ihrem Ehemann die Rechtswohltaten der §§ 559, 570 B. G.-B. nehmen, und auch der Vermieter käme dadurch in eine ungünstigere Lage; so habe er z. B. von da ab beiden Ehegatten zu kündigen und habe, wenn in der Person des Ehemanns ein Grund zur sofortigen Kündigung vorliege, und er auch noch so sehr gewillt sei, den Ehemann deshalb aus der Wohnung zu entfernen, doch keine Hand-

[1] Dennler, Deutsche Jur. Zeit. 1906, S. 700

[2] Recht der Schuldverhältnisse, Bem. 2 f zu § 570 und Nr. 5 der Vorbem. zu § 535 (S. 474), außerdem Deutsche Jur. Zeit. 1905, S. 1079 ff.

[3] Dieselbe Auslegung findet sich in einem Urteil des O.-L.-G. Braunschweig, mitgeteilt in Seuff. Archiv Band 57 Nr. 101, S. 179.

habe, ihn aus dem Hause zu bringen, da das Wohnrecht der Ehefrau unberührt fortbestehe. Solche und ähnliche ungewollte, beiden Teilen nachteilige Folgen würden aber entfallen, wenn man dem gewollten Umfang der von der Frau eingegangenen Verpflichtung Rechnung trage und das Mietverhältnis derselben als ein akzessorisches auffasse. Oertmann kommt zu dem Resultat, daß das Mietverhältnis der mitmietenden Ehefrau ohne weiteres in Bestand und Dauer von dem Mietverhältnis des Ehemanns abhängig sei. Wenn der Mann den Vertrag kündige, wirke dies deshalb mit für die akzessorische Mieterin[1].

Oertmanns Ausführungen, die auch in Plancks Kommentar[2] als richtig anerkannt werden, sind durchaus zu billigen. Seine Voraussetzungen müssen auch dann als zutreffend angesehen werden, wenn die mitmietende Ehefrau die Frau eines Beamten ist. Auch in solchem Falle wird die einfache Tatsache ihres Eintritts in den Mietvertrag, wenn nicht besonderes gesagt ist, regelmäßig nur der Sicherung des Vermieters dienen sollen und nicht, wie Winter[3] und Keyßner[4] glauben annehmen zu müssen, als ein Mittel in der Hand des Mieters gedacht sein, das Recht des § 570 zu zerstören. Ist ersteres aber der Fall, so trifft auch die daraus von Oertmann für die Natur des von der Ehefrau eingegangenen Vertrages gezogene Konsequenz zu, daß es sich dabei nur um ein akzessorisches Vertragsverhältnis handelt.

Anders ist jedoch die Rechtslage, wenn in dem Mietvertrage zum Ausdruck kommt, daß die Ehefrau volle Mieterstellung und selbständige Mieterrechte haben soll. Dann entfällt der akzessorische Charakter und es wirkt hier die Kündigung des Mannes nicht auch auf den Bestand des Mietvertrages der Frau ein. In solchen Fällen kann die Frau sich nicht auf § 570 berufen.

Kapitel 4.

Die „Versetzung nach einem anderen Orte" als Voraussetzung des Kündigungsrechts.

Das Kündigungsrecht des § 570 setzt voraus, daß eine Versetzung vorliegt.

Wann eine dienstliche Veränderung eine Versetzung im Sinne unserer Vorschrift ist, hat das Gesetz selbst nicht gesagt. Die Materialien geben darüber ebenfalls keine Auskunft. Im Privat-

[1] Neuerdings auch so das Kammergericht (Entsch. des XX. Zivilsenats vom 5. Juli 1907, mitgeteilt in Rechtspr. d.-L.-G. Bd. XVII S. 6.)
[2] Bem. 2 b A zu § 559.
[3] Recht, 1907 S. 817 ff.
[4] Recht, 1903 S. 225.

recht kommt der Begriff an anderen Stellen nicht vor. Er ist sonst nur dem öffentlichen Recht geläufig. Dort findet er Verwendung speziell im Verwaltungsrecht, dem das Beamtenrecht angehört. In den Gesetzen finden wir freilich auch da keine Begriffsbestimmung oder abschließende Begriffsmerkmale. Die Wissenschaft hat jedoch unter Billigung durch die Praxis für das Gebiet des Verwaltungsrechts den Begriff der Versetzung eines Beamten dahin bestimmt, daß unter Versetzung eines Beamten zu verstehen sei „die Aufhebung der Beleihung mit einem Amt durch Enthebung von demselben unter gleichzeitiger Beleihung mit einem anderen Amt bei Fortdauer des Dienstverhältnisses“[1].

Man erkennt auf den ersten Blick daß dieser Begriff bedeutend enger ist, als man den Begriff der Versetzung im täglichen Leben aufzufassen gewohnt ist, und daß bei einer Anwendung desselben auf den § 570 die Grenze der Fälle, in denen diese Vorschrift zur Anwendung zu bringen wäre, zu eng gezogen sein würde, als daß sie vom Gesetzgeber so gewollt sein könnte. So würde man z. B. Uebernahmen aus dem Landes- in den Reichsdienst, aus der Kommunal- in die Staatsverwaltung und ähnliche Fälle, die nach dem engen verwaltungsrechtlichen Begriff keine Versetzung sind, die aber im Leben allgemein als Arten der Versetzung aufgefaßt werden, weil sie ihrer äußeren Wirkung nach dem Falle jener (im verwaltungsrechtlichen Sinne) eigentlichen Versetzung gleichkommen, aus dem Anwendungsgebiet des § 570 ausscheiden müssen.

Deshalb haben auch bisher Wissenschaft und Praxis für § 570 den verwaltungsrechtlichen Begriff zumeist abgelehnt.

Nur ausnahmsweise findet sich ein unbedingtes Festhalten an diesem Begriff in einer neuerlichen Entscheidung des Kammergerichts[2] mit der Begründung, daß der Begriff der Versetzung einen Rechtsvorgang wesentlich öffentlichrechtlicher Natur verfolge und für dessen naturale oder akzidentale privatrechtlichen Folgen keine abweichende Abgrenzung erfahren könne.

Auch Staudinger[3] ist der Ansicht, daß bei dem Begriff der Versetzung das einschlägige Dienst- und Staatsrecht zu berücksichtigen sei. Er will aber keine starre Anwendung des Begriffs, sondern fügt hinzu, „andererseits sei der Begriff im Hinblick auf seine in einem öffentlichrechtlichen Bedürfnisse wurzelnde Begründung nicht zu eng auszulegen.“ Mit dieser Begründung bezieht er dann unter § 570 Fälle, die von seinem Standpunkte aus mittels ausdehnender Interpretation unmöglich noch darunter gebracht werden können, sondern sich als analoge Anwendungen charakterisieren. Darüber,

[1] So Harseim in v. Stengels Wörterbuch des Verwaltungsrechts S. 141.

[2] Urteil des II. Zivilsenats vom 7. Januar 1908, mitgeteilt in Rechtsp. d. K.-G. Band 17 S. 14.

[3] Anter 2a zu § 570.

daß § 570 als Sondervorschrift analoger Anwendung nicht fähig ist, setzt er sich stillschweigend hinweg.

Die anderen Autoren[1] tun zumeist des öffentlichen Rechts überhaupt keine Erwähnung. Sie geben auch keine Begriffsbestimmung, sondern entscheiden nur Einzelfälle. Dabei verwenden sie durchweg einen Begriff, der an Ausdehnung mehr oder weniger dem gleich kommt, was man im täglichen Leben unter einer Versetzung zu verstehen pflegt. Sie rechtfertigen die ausgedehnte Anwendung mit einem Hinweis auf die Erfordernisse der Praxis.

Eine Rechtfertigung aus dem Gesetze selbst gibt nur eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Dresden vom 22. Oktober 1903[2]. Das Oberlandesgericht geht von der unbestrittenen Tatsache aus, daß bei den evangelischen Geistlichen und Lehrern eine „Versetzung" in der Regel nicht stattzufinden pflege, sondern daß ihre Berufung in ein anderes Amt zumeist durch die Wahl der verfassungsmäßig dazu bestimmten Organe der Kirchen- und Schulgemeinden erfolge. Daraus folgert es ganz richtig, daß, wenn das Gesetz gleichwohl auch bei diesen Personen von einer „Versetzung" spreche, es selbst darauf hinweise, daß es den Begriff in weiterem Sinne verstanden haben wolle.

David[3] ist der einzige, der es unternommen hat, aus der ratio des § 570 heraus für seine Anwendung einen eigenen Begriff für Versetzung zu entwickeln. Unter Berücksichtigung des preußisch-rechtlichen Grundgedankens einerseits und andererseits des vom Gesetzgeber als maßgeblichen Rechtszweck anerkannten öffentlich-rechtlichen Bedürfnisses der Beamtenverwendung kommt er zu dem Ergebnis, daß hier unter Versetzung jede durch eine Dienst- bezw. Amtsveränderung notwendig gemachte Wohnsitzveränderung einer Militärperson, eines Beamten usw. zu begreifen sei

Davids Weg muß als der richtige anerkannt werden. In den Ansichten der Literatur über die Anwendbarkeit des § 570 auf die Einzelfälle tritt eine gewisse Unsicherheit zu Tage. Es ist dies eine unausbleibliche Folge davon, daß man sich an allgemeinen Erwägungen genügen ließ und sich aus den Grundgedanken des § 570 heraus keinen festen Halt schuf. Zu einer festen Umgrenzung des Anwendungsgebiets des § 570 kann man nur von innen heraus gelangen.

Man hat sich deshalb von dem öffentlichrechtlichen Begriff der Versetzung solange frei zu halten, bis seine Anwendbarkeit aus dem Wesen der Vorschrift des § 570 nachgewiesen ist.

---

[1] Planck unter 3 zu § 570, Dertmann ebenda unter 2, Dernburg II S. 271, Crome II S. 583, Kohler II S. 271, Goldmann-Lilienthal, S. 580, Mittelstein S. 241, Niendorff S. 314, Hagen a. a. O. S. 413.

[2] Mitgek. in Rechtspr. O.-L.-G. Band 4 S. 316 ff.

[3] Recht 1903 S. 146.

Geht man diesen Weg, so erkennt man bald, daß der öffentlich-rechtliche Begriff der Versetzung abgelehnt werden muß, weil dazu eine innere Notwendigkeit zwingt.

Im ureigensten Wortsinn bedeutet „versetzen" räumlich von einer Stelle an eine andere setzen. Demgemäß bedeutet die Versetzung eines Beamten das Setzen eines Beamten von einer Dienststelle an eine andere[1]. Diesen ursprünglichen Begriff der Versetzung hat das Verwaltungsrecht eingeschränkt. Es mußte eine Einschränkung vornehmen, weil es streng einseitig die rechtlichen Wirkungen der Versetzung auf das Innenverhältnis zwischen Staat und Beamten zu betonen hatte. Deshalb konnte von einer Versetzung im Verwaltungsrecht nur dann die Rede sein, wenn der Staat *seinen* Beamten von einer Dienststelle an die andere setzte, und der *Staat* den Beamten als an der neuen Dienststelle befindlich zu betrachten hatte. Letzteres ist erst dann der Fall, wenn die bisherige Dienststellung dauernd aufgehoben wird. Sonst bleibt der Dienstwohnsitz, der örtliche Schwerpunkt für die amtlichen Beziehungen nach innen, am Orte der bisherigen Dienststelle. So erwuchsen dem Begriffe im öffentlichen Recht die Erfordernisse der Fortdauer des Dienstverhältnisses und der dauernden Enthebung von dem bisherigen Amt. Diese Einschränkungen sind dem allgemeinen Begriff der Versetzung fremd. Man spricht im täglichen Leben auch von Versetzung, wenn ein preußischer Beamter in den Reichsdienst tritt, und wenn ein Landrichter als Hilfsrichter beim Oberlandesgericht bestellt wird. Jene Einschränkungen sind, wie gesagt, rücksichtlich des Innenverhältnisses zwischen Staat und Beamten gemacht. Wir können sie uns hier nicht ohne weiteres auferlegen. Dieses Innenverhältnis kommt für uns nicht in Betracht. Von ihm erfordert die Anwendbarkeit des § 570 nur, daß es überhaupt besteht, nämlich daß der Versetzte Beamter ist, weiter nichts. Im übrigen kommt für unsere Vorschrift nur die äußere Wirkung der Versetzung auf den Aufenthaltsort des Versetzten in Betracht. Darum dürfen wir den verwaltungsrechtlichen Begriff mit seinen dem Innenverhältnis Rechnung tragenden Einschränkungen auf § 570 nicht anwenden. Die Grundlage für uns muß vielmehr der allgemeine Begriff sein: Versetzung eines Beamten gleichbedeutend mit „Setzen (in dem gemeinen sprachlichen Sinne) von einer Dienststelle an eine andere".

Dieser Begriff ist aus dem Inhalt unserer Vorschrift und denjenigen Gesichtspunkten, die uns die rationellen Grundgedanken des § 570 an die Hand geben, zu modifizieren.

An früherer Stelle haben wir bereits festgestellt, welche Gesichtspunkte von uns zu berücksichtigen sind. Dort waren wir zu dem Resultat gekommen, daß eine Anwendung des § 570 nur da am Platze ist, einmal, wo der versetzte Mieter tatsächlich außerstande gerät, von der Mietsache ferneren Gebrauch zu machen, und weiter,

[1] So Planck S. 497 unter 3 a.

wo die Versetzung verfügt wird auf Grund eines öffentlichen Interesses an der dienstlichen Verwendung des Versetzten. Aus dem Inhalt des Gesetzes kommen als weitere Modifikationen hinzu, daß die Versetzung stattfinden muß „nach einem andern Ort", und daß das durch sie betroffene Mietverhältnis sich beziehen muß auf „eine Mietwohnung an dem bisherigen Wohnorte[1]".

Nach alledem bildet Grundlage für das Kündigungsrecht aus § 570

> jede Berufung eines Beamten in eine andere Dienststelle nach einem anderen Orte, welche auf Grund eines öffentlichen Interesses an seiner dienstlichen Verwendung erfolgt und die Aufgabe seiner Mietwohnung an dem bisherigen Wohnort notwendig macht.

Eine Berufung muß vorliegen. Es ist bereits oben gesagt worden, daß wir das Wort hier in dem allgemeinen sprachlichen Sinne aufgefaßt wissen wollen.

Eine Berufung setzt den Willen einer übergeordneten Person voraus. Keine Berufungen sind deshalb diejenigen Veränderungen, die ausschließlich auf den Willen der durch sie betroffenen Personen zurückzuführen sind, z. B. der freiwillige Dienstaustritt, Uebergang in den Privatdienst[2].

Ausgehen kann die Berufung von allen denjenigen inländischen[3] Behörden und Personen, die kraft öffentlichen Rechts befugt sind, die zu den privilegierten Berufsständen gehörigen Personen anzustellen.

Eine Berufung in obigem Sinne ist zunächst jede Versetzung im engeren Sinne. Zweifellos da, wo die Versetzung unabhängig von Wunsch und Willen des zu Versetzenden erfolgt, wo der Beamte dem Versetzungszwang unterliegt. Dies ist der Normalfall der Versetzung. Aber auch diejenigen Versetzungen, die auf Antrag der Beamten erfolgen, sind hierher zu zählen. Scheinen könnte es freilich, als ob der preußischrechtliche Grundgedanke, der eine Unfreiwilligkeit der Veränderung in der Person oder den Umständen des Versetzten erfordert, solche Fälle aus dem Anwendungsgebiet des § 570 ausschlösse. In der Tat ist diese Frage auch bereits im preußischen Recht Gegenstand des Streits gewesen. Herrschend war jedoch die Ansicht[4], daß auch in solchen Fällen eine unfreiwillige Veränderung in der Person des Versetzten vorliege.

---

[1] Der Text sagt: „an dem bisherigen Garnison- oder Wohnorte". Wir können uns mit dem obigen begnügen, nachdem wir „Beamte" als die Gesamtheit der in Betracht kommenden Personenkategorien aufzufassen begonnen haben.

[2] Ebenso Hagen, a. a. O. S. 404; Planck unter 3 a. Entgegengesetzte Ansicht ohne nähere Begründung bei Kohler, Bd. II S. 271.

[3] Vgl. oben S. 36.

[4] So Dernburg, preuß. Privatrecht, S. 456 Anm. 15; Förster-Eccius II, S. 201 Anm. 151 gegen Koch, Komm. z. A. L.-R. zu § 376 I, 21 und Recht der Forderungen Bd. 3 S. 934.

Das Reichsgericht hat diese Ansicht ebenfalls gebilligt und deren Berechtigung damit begründet, daß einmal selbst bei einer freiwilligen Amtsänderung die Aufgabe des bisherigen Wohnortes eine unfreiwillige Folge der Residenzpflicht des Beamten darstelle, und daß auch die Amtsänderung selbst im letzten Grunde von dem Willen des Beamten überhaupt nicht abhängig, sondern ein einseitiger Hoheitsakt des Staates sei[1]. Das ausgesprochene Prinzip des Bürgerlichen Gesetzbuchs, mit der Vorschrift des § 570 einem öffentlichrechtlichen Bedürfnis Rechnung zu tragen, fügt zu diesen Ueberlegungen des früheren Rechts unterstützend die weitere hinzu, daß in vielen Fällen, z. B. bei den richterlichen Beamten, der Staat auf freiwillige Meldung zu bestimmten Aemtern angewiesen ist, und daß deshalb in solchen Fällen die im § 570 gebotene Erleichterung im gleichen Maße dem öffentlichrechtlichen Bedürfnis entspricht, wie bei Versetzungen von Amtswegen. Die Praxis des preußischen Rechts kann daher für den Geltungsbereich des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach dieser Richtung hin uneingeschränkte Verwendung erfahren[2].

In den zuletzt behandelten Fällen entspricht zwar die Berufung dem Willen des Berufenen, einmal verfügt, wirkt sie aber auch hier als Zwang. Den Gegensatz hierzu wie zu den Versetzungen im engeren Sinne überhaupt bilden die Berufungen i. e. S., d. h. die Fälle der Amtsänderung, in denen es in das Belieben des Berufenen gestellt ist, ob er der an ihn ergangenen Berufung Folge leisten will oder nicht, wie das z. B. in der Regel der Fall ist bei den Berufungen der Geistlichen und ständig bei den Berufungen der Universitätsprofessoren. Die Anwendbarkeit des § 570 muß hier noch fraglicher erscheinen als bei den Versetzungen auf Antrag. Sie wird jedoch einzig von Fuld verneint[3], der überdies als Begründung nur die Tatsache des Fehlens eines Zwanges anführt. Sonst finden wir überall eine Bejahung[4]. Diese wird besonders begründet bei Staudinger und Oertmann. Staudinger sagt, der allgemeine Begriff der Versetzung treffe auch hierauf zu, wenngleich nicht zu verkennen sei, daß in diesen Fällen ein Zwang nicht ausgeübt werden könne. Die Begründung ist zu allgemein gehalten und kann uns nicht zur Stütze dienen. Brauchbar ist, was Oertmann anführt. Er verurteilt den Standpunkt Fulds als zu formalistisch und meint, daß das Fehlen eines Zwanges hier nicht zur Ablehnung führen könne, weil auch bei den Ver-

[1] Entsch. R.-G. in Zivils. Band 21 Seite 283 ff.

[2] Dasselbe Resultat bei Oertmann unter 2b zu § 570, Planck unter II, 2a, Mittelstein Seite 241. In gleichem Sinne auch O.-L.G. Dresden in Rechtspr. O.-L.G. Band 11 Seite 316 ff, L.-G. II Berlin vom 25. Mai 1903, mitgeteilt im preuß. Volksschularchiv Band 2 Seite 224, O.-L.-G. Naumburg in der Deutsch. Jur. Zeit. 1904 S. 1000.

[3] Seite 161.

[4] So bei Niendorff Seite 315, Staudinger unter II 2a, Oertmann unter 2b, Brückner Seite 314, Mittelstein Seite 241.

setzungen auf Antrag dieses bis zu einem gewissen Grade von dem Willen des Beamten abhängig sei. Auf diesen Gedanken ist auch unseres Erachtens das entscheidende Gewicht zu legen. Auch hier haben wir einen freien Willen des Berufenen nur bis zu einem gewissen Grade, denn auch die Berufung i. e. S. entspringt im Grunde nicht dem Willen des Berufenen, sondern ist im letzten Ende auf den Willen der berufenden Organe zurückzuführen. Sie sind es, die dem Beamten überhaupt erst die Möglichkeit geben, eine Berufung anzunehmen. Insofern treffen die Erwägungen, die uns für die Beurteilung der beantragten Versetzungen maßgeblich erschienen, auch hier zu. Wir können uns auf Grund dessen nur der herrschenden Meinung anschließen. Wenn Heymann[1] meint, auf den Unterschied zwischen Freiwilligkeit und Unfreiwilligkeit komme es bei der Vorschrift des § 570 überhaupt nicht mehr an, sondern nur darauf, ob eine Versetzung oder eine Neuanstellung vorliege, so verkennt er, daß dem preußischrechtlichen Grundgedanken doch eine gestaltende Kraft auf den rechtspolitischen Zweck dieser Vorschrift vom Gesetzgeber gelassen ist.

Die Berufung hat zu erfolgen *auf Grund eines öffentlichen Interesses an der dienstlichen Verwendung*. Bereits an früherer Stelle haben wir angeführt, daß hier nicht danach gefragt werden könne, ob auch tatsächlich im Einzelfall die Berufung als dem öffentlichen Interesse dienlich erscheinen könne, sondern daß hier genügen müsse, daß die Erteilung der Befugnis zu der jeweiligen Berufung prinzipiell dem öffentlichen Interesse an der geeigneten dienstlichen Verwendung entspringe. Solches ist bei Strafversetzungen nicht der Fall. Hier geschieht die Amtsveränderung aus Gründen, die in der Person oder der Amtsführung des Strafversetzten gegeben sind. Die Strafversetzungen scheiden wir also aus; entgegen der herrschenden Meinung, die zu Unrecht die Anwendbarkeit des § 570 mit der Feststellung der Unfreiwilligkeit für entschieden hält[2].

Das öffentliche Interesse an der dienstlichen Verwendung wird durch einen Wechsel des Dienstherrn nicht berührt, soweit der Beamte nur im Dienst des Inlandes bleibt. Deshalb ist § 570 auch dann anzuwenden, wenn ein Beamter aus dem Landesdienst in den Reichsdienst übergeht oder vom Staatsdienst in den Kommunaldienst übernommen wird und umgekehrt[3], dagegen nicht, wenn in-

---

[1] a. a. O. S. 592.

[2] Dertmann unter 2b; Staudinger unter II 2a; Hagen a. a. O. S. 404; Niendorff S. 314; Kohler II S. 217; Fuld S. 159; Schrever unter 2 zu § 570; Mittelstein S. 241.

[3] Ebenso Mittelstein S. 241; Crome S. 583, Anmerkung 33; Enneccerus I S. 645, Anm. 5; Staudinger unter II 2a; Dertmann unter 4; Kohler II S. 271; Niendorff S. 314; Goldmann-Lilienthal S. 580, Anm. 25; Planck unter 3a; O.-L.-G. Dresden in Rechtspr., O.-L.-G. Band 11 S. 316; O.-L.-G. Stettin eben da. Hagen a. a. O. S. 404, A. A. Heymann a. a. O. S 593.

ländische Beamte in den Dienst auswärtiger Staaten treten, vor allem nicht, wenn Professoren an außerdeutsche Universitäten berufen werden[1].

In eine Dienststelle muß die dienstliche Veränderung den Beamten berufen. Auch unter diesem Gesichtspunkt sind die bereits oben von uns ausgenommenen Fälle des freiwilligen Austritts aus dem Dienst und des Uebergangs in einen Privatdienst auszuscheiden, weil die Personen nach der amtlichen Veränderung eine Dienststelle nicht mehr haben. Aus gleichem Grunde sind auszunehmen die Fälle des aus strafrechtlicher Verurteilung resultierenden Amtsverlustes, der Verabschiedung wegen Unfähigkeit, der im Disziplinarwege verhängten Dienstentlassung, der Pensionierung[2] und auch der einstweiligen Versetzung in den Ruhestand.

Dernburg will allerdings den Fall der Pensionierung hier noch mit einbezogen wissen, weil der Grundgedanke der sei, daß der Vermieter dem Kündigungsrecht des Mieters dann unterliegen solle, wenn dieser seinen Amtssitz nicht behalte und einen anderen Ort nehme[3]. Weiter unten werden wir sehen, daß von der Beibehaltung des Amtssitzes die Anwendbarkeit des Paragraphen im allgemeinen unabhängig ist. Außerdem ist Grundgedanke des § 570 seinem Zweck nach ausschließlich die Wahrung eines öffentlichrechtlichen Bedürfnisses des Staats. Im Falle der Pensionierung liegen irgend welche öffentliche Interessen an dem Aufenthalt des Pensionierten nicht mehr vor. Es kann der öffentlichen Gesellschaft sehr gleichgültig sein, wo der Pensionierte seinen Ruhewohnsitz nimmt. Aus gleichen Gründen ist die Ansicht Kohlers[4] abzulehnen, der meint, man müsse auch bei Pensionierungen das Kündigungsrecht dort zulassen, wo der Wegzug in solchen Fällen gewöhnlich und üblich sei. Uebrigens lassen auch die Kommissionsberatungen erkennen[5], daß nach dem Willen des Gesetzgebers der Fall der Pensionierung keinen Grund zur Ausübung des gesetzlichen Kündigungsrechts geben solle. In der Begründung der Ablehnung eines Antrages heißt es nämlich u. a., der Antrag müsse schon deshalb abgelehnt werden, weil nach der von ihm beantragten Fassung des Gesetzes es scheinen könne, als ob man auch den Fall der Pensionierung habe mit einbeziehen wollen.

Nicht nur in eine Dienststelle überhaupt, sondern in eine andere Dienststelle hat die Berufung zu erfolgen. Der Berufene muß also vor der Berufung bereits eine Dienststelle gehabt haben. Demnach muß § 570 unanwendbar erscheinen bei

[1] A. A. Biendorff S. 316.

[2] Ebenso Perlmann unter 2 e, Hagen a. a. O. S. 404, Goldmann-Lilienthal S. 580, Anm. 25, Biendorff S. 315, Schollmeyer S. 72, Anm. 2, Crome II S. 583, Anm. 33.

[3] Dernburg II S. 218.

[4] Kohler II S. 217.

[5] Protokolle II S. 228.

Neuanstellungen von bisherigen Privatpersonen als Beamte. Dahin geht auch die einstimmige Ansicht der Literatur und Praxis[1]. Hier kann in der Tat irgend welches öffentlichrechtliches Bedürfnis, das Berücksichtigung erheischte, nicht gefunden werden. Kraft öffentlichen Rechts ist der Staat verpflichtet, in erster Linie seine Beamten zur dienstlichen Verwendung im öffentlichen Interesse gelangen zu lassen. Und hierin erfährt er Unterstützung durch das Privatrecht. Sieht sich aber eine staatliche Behörde veranlaßt, unter Uebergehung der Beamten Privatpersonen in Dienststellen zu berufen, so kann sie hierin von dem Privatrecht keine Begünstigung verlangen.

Anders liegen die Fälle, in denen die Berufung an Personen ergeht, die bis dahin noch keine angestellten Beamten, aber doch ständig im öffentlichen Interesse tätig waren, die sich im Vorbereitungsdienst für die spätere Anstellung bis dahin befanden, oder gar schon außeretatsmäßig angestellt waren.

Scherer[2] meint, solche Personen würden nicht „versetzt", sondern angestellt. Hiergegen wendet sich Mittelstein, der eine solche Auffassung des Beamtenbegriffs als zu eng bezeichnet. Er will den Assessor, der Richter wird, das Mietkündigungsrecht geben. Oertmann[3] gewährt es dem zum Professor berufenen Privatdozenten mit der Begründung, die Beamtenstellung des Privatdozenten sei zwar unvollkommen entwickelt, sie weise jedoch mit einer solchen in den entscheidenden Zügen eine genügend nahe Verwandtschaft auf, um die materiell zweifellos begründete Anwendbarkeit des § 570 auf sie auszudehnen.

Unseres Erachtens ist das, was Oertmann und Mittelstein hier in einzelnen Fällen anerkannt haben wollen, für die Gesamtheit der Fälle anzuerkennen, in denen solche Personen, die bis dahin ausbildungshalber oder außeretatmäßig im öffentlichen Dienst Verwendung finden, eine definitive Anstellung erlangen[4]. Sie gehören im weiteren Sinne zu dem beschränkten Personenkreis, auf welchen die Anstellungsbehörden angewiesen sind. Eine Erleichterung der freien Verfügung bei der Anstellung liegt deshalb ebenso sehr im öffentlichen Interesse wie bei den bereits angestellten Personen. Der Wortlaut des Gesetzes verbietet eine solche Ausdehnung keineswegs, denn in dem Augenblick der Berufung in die neue Dienststelle ist die Beamteneigenschaft gegeben.

Weiter zu gehen und den Beamten auch während ihrer Vorbereitungsdienstzeit das Kündigungsrecht zu geben, verbietet das Gesetz: für jene Zeit ist eine Zugehörigkeit zu den privilegierten Ständen nicht vorhanden. Leider, denn es wird sich nicht leugnen lassen, daß auch hier die Ueberweisungen zum Zweck der dienst-

[1] So Biendorff, S. 315; Oertmann, unter 2 d; Staudinger, unter II 2 a; Planck, unter 3 a, Kammergericht in Rechtspr. d. O.-L.-G. Bd. II S. 389.
[2] Scherer, Anm. 2 zu § 570.
[3] Unter 2 d zu § 570.
[4] Abweichend Biendorff, S. 315.

lichen Verwendung nicht in erster Linie zum Vorteil des Auszubildenden geschehen, sondern in der Hauptsache zum Zwecke der im öffentlichen Interesse liegenden ordentlichen Ausbildung der demnächstigen Beamten.

Vielleicht ist hier für den Gesetzgeber derselbe Gedanke grundlegend gewesen, der in den Motiven zu § 3 des preußischen Umzugskostengesetzes vom 24. Februar 1877 zum Ausdruck gekommen ist, nämlich daß man von der Annahme ausgehen könne, daß durchweg erst die mit der Anstellung erworbene gesicherte Existenz zu der Einrichtung einer eigenen Hauswirtschaft führe. Im übrigen ist die Anwendbarkeit des § 570 von der dienstlichen Gewährung von Umzugsgeldern unabhängig.

Welcher Art die „andere Dienststelle" ist, ist gleichgültig

Heymann[1] stellt sich auf den formalen staatsrechtlichen Standpunkt. Er lehnt jede Amtsänderung als nicht unter § 570 fallend ab, die nicht im staatsrechtlichen Sinne eine Versetzung darstellt, und nimmt eine mit der Versetzung nicht zu identifizierende Neuanstellung schon da an, wo ein Uebergang in ein anderes dienstliches Ressort stattfindet.

Nachdem wir oben die Maßgeblichkeit des staatsrechtlichen Begriffs von vornherein abgelehnt haben, glauben wir uns hier einer besonderen Kritik der Heymann'schen Ansicht enthoben.

Milder als Heymann urteilt Oertmann[2]. Er nimmt aus dem Anwendungsgebiet des § 570 auszuscheidende Neuanstellungen nur da an, wo ein Uebergang stattfindet in ein gänzlich anders geartetes, mit dem früheren in keiner Weise zusammenhängendes Amt (z. B. Ernennung eines Offiziers zum Postdirektor). Eine „Versetzung" dagegen erblickt er auch in dem Uebergang in ein neues Ressort, sofern die materielle Kontinuität gewahrt ist. In solchen Fällen werde, so führt Oertmann aus, die neue Stelle erlangt auf Grund der für die frühere Stellung notwendigen und in ihr erworbenen Fähigkeiten. In die Gefolgschaft von Oertmann haben sich Staudinger und Mittelstein[3] begeben.

Wir können die Unterscheidung nicht billigen. Für den rechtspolitischen Zweck des § 570 ist es gleichgiltig, wo im öffentlichen Dienst die Beamten Verwendung finden. Wir stehen deshalb nicht an, aus dem von uns abgeleiteten rechtspolitischen Grundgedanken heraus die Anwendbarkeit des § 570 auf Berufungen in jedes beliebige Amt auszudehnen.

Die Berufung muß ergehen *an einen anderen Ort*. Aus dem Sinn des Textes ergibt sich unmittelbar, daß als „anderer Ort" gemeint ist jeder von dem bisherigen Garnison- oder Wohnort verschiedener Ort.

---

[1] a. a. O. S. 593.
[2] Oertmann unter 2c.
[3] Staudinger unter 2a; Mittelstein S. 241.

Danach ist die Berufung ins Ausland zweifellos auch eine Berufung an einen anderen Ort[1].

Im übrigen bezeichnet „Ort" nicht etwa einen dienstlichen Bezirk nach der Bezirkseinteilung des in Betracht kommenden Dienstzweiges, sondern in seinem öffentlichrechtlichen Sinn die jeweilig kleinste politische Gemeinschaft, und ist gleichbedeutend mit Gemeindebezirk. „Ort" ist also entweder eine Ortschaft, ein Dorf, ein Gutsbezirk, ein Flecken oder eine Stadt.

Der Ort, an den die Berufung erfolgt, muß bei einer Militärperson von dem bisherigen Garnisonort verschieden sein. Der Garnisonort einer Militärperson ist derjenige Ort, an dem der inländische militärdienstliche Sitz, und falls ein solcher nicht vorhanden ist, der letzte inländische militärdienstliche Sitz des Truppenteils sich befindet, zu dem die Militärperson gehört. Die Abkommandierung auf ein Kriegsschiff im Inlande ist nur dann eine Berufung an einen anderen Ort, wenn das Kriegsschiff nicht an dem bisherigen Garnisonort des Kommandierten stationiert ist. Dasselbe ist von Abkommandierungen auf Kriegsschiffe im Ausland zu sagen[2].

Bei den übrigen privilegierten Personen muß der Ort der neuen dienstlichen Tätigkeit verschieden sein vom bisherigen Wohnort[3]. „Wohnort" bezeichnet im Bürgerlichen Gesetzbuch den Ort, an dem jemand seine Wohnung hat. Maßgebend ist also nicht der Wohnsitz, auch nicht der Amtssitz, sondern der von diesem wohl zu unterscheidende Wohnort, der tatsächliche Aufenthaltsort des Mieters[4].

Bedeutsam ist diese Unterscheidung einmal in den Fällen, in denen der Amtssitz des Berufenen, der zugleich seinen einzigen Wohnsitz bildete und sein Wohnort war, trotzdem der Beamte nicht mehr an dem Orte des Amtssitzes beschäftigt wird, nicht aufgegeben wird, z. B. ein fest stationierter Postbeamter wird für den internationalen Eisenbahndienst bestimmt, oder ein Beamter wird zur Teilnahme an einer staatlichen wissenschaftlichen Expedition berufen[5]. In solchen Fällen wird sich eine Bewilligung des Kündigungs-

---

[1] Ebenso Mittelstein S. 242, Staudinger unter II 2 b, Dertmann unter 4, Fuld S. 159, Niendorff S. 316.

[2] Abweichend Fuld S. 159 gegen Staudinger unter II 2 b. Dem Sinne nach mit uns übereinkommend auch Niendorff S. 316.

[3] In der älteren juristischen Terminologie war Wohnort gleichbedeutend mit Wohnsitz. Auch in der neueren Gesetzgebung findet sich noch diese Identifizierung, z. B. im Handelsgesetzbuch (§§ 162, 426, 445), in der Gewerbeordnung (§§ 14, 42, 42 b), im Preßgesetz (§ 6) usw. Im Bürgerlichen Gesetzbuch wird zwischen Wohnort und Wohnsitz unterschieden. (Ebenso Wechselordnung Art. 4, 24, 27).

[4] Vgl. Hagen a. a. O. S. 403, O.-L.-G. Stettin in Rechtspr. O.-L.-G. Bd. 11 S. 315.

[5] Heranziehung zu kriegerischen Expeditionen kann nur dann Kündigungsgrund sein, wenn damit ein Wechsel des Garnisonortes verbunden ist.

rechts nicht mit der Begründung ablehnen lassen, daß eine Aenderung des Amtssitzes nicht erfolgt sei[1]. Von Bedeutung ist die Unterscheidung ferner in den Fällen, in denen der Beamte nicht an seinem bisherigen Amtssitz wohnte und eine Berufung entweder an den Wohnort oder innerhalb des Ortsbezirkes seines bisherigen Amtssitzes erhielt.

Für die Beurteilung der letzteren Fälle haben wir die letzte gegebene Voraussetzung heranzuziehen, daß die Berufung an einen anderen Ort die Notwendigkeit der Aufgabe der Mietwohnung an dem bisherigen Garnison- oder Wohnort mit sich bringen muß.

Hier sind drei Standpunkte möglich. Entweder man verlangt, daß die Aufgabe absolut notwendig ist, oder man erfordert, daß sie nach billigem Ermessen für notwendig gehalten werden muß, oder endlich man begnügt sich damit, daß sie von dem Standpunkt des von der Berufung Betroffenen für notwendig erachtet wird.

Der erstgenannte Standpunkt bedeutet praktisch, daß nur bei endgültiger Aufgabe, (d. h. soweit voraussehbar) des bisherigen Garnison- oder Wohnortes, also bei definitiven Berufungen aus der bisherigen Dienststelle, das Kündigungsrecht gewährt werden darf. Dieser Standpunkt wird geteilt von Planck, Staudinger, Niendorff und dem Kammergericht[2]; von den ersteren ohne eine nähere Begründung, vom Kammergericht unter Zurückgreifen auf den Begriff der „Versetzung" im öffentlichen Recht.

Der mittlere Standpunkt bedingt dementsprechend, daß man die Fälle der weitergehenden dienstlichen Berufungen nach auswärts dann nicht aus dem Anwendungsgebiet des § 570 ausschließen darf, wenn diese Berufungen nach den normalen Anschauungen eines billig denkenden Menschen die Aufgabe der Mietwohnung an dem bisherigen Garnison- oder Wohnorte notwendig macht. Diesem Standpunkt nähert sich Hagen in Anlehnung an eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Dresden[3]. Er will das Kündigungsrecht auch dann gewähren, wenn die Berufung an den andern Ort auf eine ungewöhnlich lange Zeit erfolgt.

Hier taucht also die Frage auf, ob alle die Fälle von der Anwendbarkeit des § 570 ausgeschlossen werden müssen, in denen die Berufung in eine andere Dienststelle nicht definitiv, sondern zeitlich beschränkt ist.

Wir gehen auch hier von dem allgemeinen Begriff der Versetzung aus und stellen fest, daß unter diesen auch eine solche dienstliche Berufung fällt, die nur auf Zeit geschieht. Auch die

[1] Vgl. auch die Kasuistik bei Hagen, a. a. O., S. 405.

[2] Planck, unter 3 a; Staudinger, unter 2 a am Ende; Niendorff, S. 314; Entscheidung des Kammergerichts vom 7. Juli 1907, in Rechtspr. O.-L.-G. Bd. 17 S. 14.

[3] Hagen a. a. O. S. 403; O.-L.-G. Dresden, in Rechtspr. O.-L.-G. Bd. 11 S. 315.

rationellen Grundgedanken lassen die Anwendung dieser Ausdehnung auf § 570 nicht nur zu, sondern verlangen sie sogar. Für Fälle der vorübergehenden Uebernahme in ein anderes Amt entbehrt die Gewährung der Erleichterung des § 570 eines öffentlichrechtlichen Bedürfnisses ebensowenig wie bei definitiven Berufungen. Greift doch da wie hier das oben näher bezeichnete öffentliche Interesse an der dienstlichen Verwendung gleichmäßig Platz. Ebenso gleichmäßig kommt hier wie da der preußischrechtliche Grundgedanke des Vertragsauflösungsrechts wegen der Vereitelung des Vertragszwecks zur Geltung. Unmöglichkeit der Benutzung der Mietwohnung ist für den Mieter nicht nur bei endgültigen dienstlichen Berufungen gegeben, sie kann auch bei vorübergehenden Amtsänderungen eintreten; denn auch bei diesen muß der Beamte infolge seiner Residenzpflicht an dem Orte der neuen Dienststelle sich aufhalten. Wir kommen demnach zur Bejahung der Anwendbarkeit des § 570 auf vorübergehende Amtsänderungen.

Wann bei solchen die Residenzpflicht eine Aufgabe der bisherigen Wohnung als notwendig erscheinen läßt, ist eine weitere Frage. Hagens Standpunkt ist nicht zu billigen. Wo soll man da aufhören und wo soll man anfangen, zumal man nicht umhin kann, bei der Beurteilung des Einzelfalls Dienstgrad und Vermögensstand des Beamten in Betracht zu ziehen. Es muß dem berufenen Beamten anheim gestellt sein, ob er von dem Kündigungsrecht Gebrauch machen will oder nicht. Hält er die Aufgabe seiner Wohnung für erforderlich, so kann man ihm das Kündigungsrecht nicht verwehren. Nur seine Interessen sind maßgeblich für die Beurteilung des § 570 als eines ausschließlich zu seinen Gunsten bestellten Privilegs. Geschieht die Kündigung von dem Beamten nicht, um an dem neuen Ort seine wohnliche Niederlassung zu begründen, sondern benutzt der Beamte das Kündigungsrecht aus der vorübergehenden Abberufung zu dem Zwecke, aus dem bisherigen Mietvertrage wohlfeil loszukommen und an demselben Ort eine passendere Wohnung übernehmen zu können, so wird sich das zwar nicht vermeiden lassen; man wird aber kein Bedenken tragen, dem Vermieter gegen den so handelnden Beamten einen Schadenersatzanspruch aus § 826 B.-G.-B. zu gewähren. Vor zuviel Mißbräuchen schützen übrigens den Vermieter die Höhe der Kosten und die Umständlichkeit des Umzugs.

Wenden wir uns zu den Fällen zurück, die uns zur Behandlung der letzten Voraussetzung führten, so werden wir jetzt sagen können, daß in dem Falle der Berufung an den von dem bisherigen Amtssitz verschiedenen Wohnort das Kündigungsrecht aus doppeltem Grunde zu versagen ist; einmal weil keine Berufung „an einen anderen Ort" vorliegt, und zweitens, weil die Residenzpflicht nicht die Aufgabe der bisherigen Wohnung bedingt. Eine Berufung an einen anderen Ort ist es dagegen zweifellos, wenn der nicht am Amtssitz wohnende Beamte an einen dritten

Ort berufen wird. Ebenso auch, wenn ein solcher Beamter innerhalb des Ortsbezirkes seines Amtssitzes eine Versetzung erfährt, dies jedoch nur dann, wenn damit eine örtliche Verlegung seiner dienstlichen Funktionen verbunden ist, sofern anders auch in der neuen Stellung Entbindung von der Residenzpflicht gewährt wird. In der letzteren Art von Fällen wird nach dem oben von uns Gesagten ein Kündigungsrecht zu gewähren sein, wenn der Beamte seinen Wegzug infolge der dienstlichen Veränderung für notwendig erachtet[1], und zwar unabhängig davon, ob es ihm dienstlich weiter gestattet wird, an dem bisherigen Orte zu wohnen[2]. Dem steht gleich, wenn er aus dienstlichen Gründen in solchen Fällen eine Dienstwohnung beziehen muß. Die Erlangung einer Dienstwohnung an dem bisherigen Wohnort kann dagegen nie Grund zur Kündigung sein[3].

Kapitel 5.

Gegenstand des Kündigungsrechts.

Das Kündigungsrecht ist den Beamten gegeben „in Ansehung der Räume, die sie für sich oder ihre Familie an dem bisherigen Garnison- oder Wohnorte gemietet haben".

In dem ersten Entwurf war die Fassung nicht so weit. Es hieß dort: in Ansehung „einer Wohnung". Der Ausdruck erschien jedoch zu eng und wurde in den oben mitgeteilten abgeändert mit der Begründung, daß es häufig vorkomme, daß ein Mieter, z. B. ein Offizier, außer einer Wohnung auch eines Stalles bedürfe und kein Grund bestehe, solche Räume von der Kündigung nach § 527 auszunehmen[4]. Demnach erstreckt sich die Kündigung auch nicht nur auf die Räume, die unmittelbar dem Wohnzwecke dienen, sondern auch auf diejenigen, die nur mittelbar zu diesem Zweck gemietet sind und der allgemeinen Lebenshaltung des Beamten dienen, z. B. Pferdestallungen, Wagenremisen, Autogaragen, Lagerräume für Gegenstände des Haushaltungsbedarfs, private Laboratorien, Studierzimmer u. dergl. Man wird nach der Fassung des Gesetzes nicht zu erfordern haben, daß die Räume mit der dienstlichen Stellung in Zusammenhang gebracht werden können[5], wohl aber wird man mit Recht eine Ausdehnung des Kündigungsrechts auf solche Räume ablehnen, die einem privaten Geschäftszwecke

[1] So Hagen a. a. O. S. 405.

[2] Anderer Ansicht Planck (unter 3 b zu § 570), der annimmt, daß das Kündigungsrecht in den Fällen zu versagen sei, wo dem Mieter dienstlich gestattet ist, an dem bisherigen Wohnort auch nach der Amtsänderung Wohnung zu behalten.

[3] Anderer Ansicht Kohler II S. 273.

[4] Protokolle Bd. II S. 228.

[5] So Planck unter 4 b zu § 570.

dienen[1], z. B. auf Architekturbüros eines technischen Beamten, Privatklinik eines Professors der Medizin.

Die Räume müssen „für den Beamten oder seine Familie" gemietet sein. Zur Familie gehören Frau und Kinder, sowie andere Personen, sofern sie in dem häuslichen Kreise des Beamten leben und in seiner Wohnung mitwohnen, ohne einen eigenen Haushalt zu führen[2]. Als für den Beamten gemietet haben auch die Räume zu gelten, die für Personen gemietet sind, die von dem Beamten zu seiner persönlichen Bedienung gehalten werden[3].

Alle diese Räume sind aber nur dann kündbar, wenn sie an dem bisherigen Garnison- oder Wohnorte liegen. Ausgeschlossen von der Kündigung sind demnach die Wohnungen, die sich der Mieter außerhalb seines Garnison- oder Wohnortes neben seiner Wohnung an diesem Platze hält, vor allem Sommerwohnungen an dritten Orten[4]. Oertmann[5] will sinngemäß die Anwendbarkeit des § 570 auch auf Nebenräume in Vororten ausdehnen. Wir glauben ihm nicht folgen zu können, weil es uns zu bedenklich erscheint, in derselben Vorschrift denselben Begriff an verschiedenen Stellen verschieden aufzufassen. Oben hatten wir „Ort" in streng politischem Sinne ausgelegt, danach müssen wir es auch hier.

Zum Schluß ist zu erwähnen, daß nach der ausdrücklichen Vorschrift des § 596 Abs. 3 B. G.-B. eine Versetzungskündigung von Pachtverhältnissen nicht stattfindet[6]. Mit Recht hebt hierzu Hagen[7] hervor, daß ein mit dem Hause zusammengelegener Garten nicht als gepachtet, sondern als mit dem Hause mitgemietet zu gelten habe.

Kapitel 6.

Inhalt und zeitliche Zulässigkeit des Kündigungsrechts.

Als vorzeitiges Kündigungsrecht ist den versetzten Beamten die Kündigung mit der gesetzlichen Kündigungsfrist eingeräumt. Die gesetzlichen Kündigungsfristen sind in § 565 B. G.-B. geregelt. Dieser lautet:

> Bei Grundstücken ist die Kündigung nur für den Schluß eines Kalendervierteljahres zulässig; sie hat spätestens am

[1] Vgl. Mittelstein S. 241.
[2] Fuld S. 161.
[3] Planck unter 4 b zu § 570.
[4] Hagen a. a. O. S. 407.
[5] Unter 5 zu § 570.
[6] Die Motive Bd. II S. 423 sagen: daß § 527 auf Pachtverhältnisse keine Anwendung finden könne, ergebe sich aus der Verschiedenheit des Verhältnisses von selbst. In den Kommissionsberatungen herrschte darüber ebenfalls Einstimmigkeit (Protokolle Bd. II S. 250).
[7] Hagen a. a. O. S. 407.

dritten Werktage des Vierteljahres zu erfolgen. Ist der Mietzins nach Monaten bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Kalendermonats zulässig; sie hat spätestens am 15. des Monats zu erfolgen. Ist der Mietzins nach Wochen bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß einer Kalenderwoche zulässig; sie hat spätestens am ersten Werktage der Woche zu erfolgen.

Bei beweglichen Sachen hat die Kündigung spätestens am dritten Tage vor dem Tage zu erfolgen, an welchem das Mietverhältnis endigen soll.

Ist der Mietzins für ein Grundstück oder für eine bewegliche Sache nach Tagen bemessen, so ist die Kündigung an jedem Tage für den folgenden Tag zulässig.

Die Vorschriften des Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 gelten auch für die Fälle, in denen das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann.

Nach der ausdrücklichen Vorschrift ist für das vorzeitige Kündigungsrecht des § 570, da es sich bei diesem stets nur um Kündigung von Grundstücken handelt, nur eine spätestens am dritten Werktage des Vierteljahres zu erfolgende Kündigung auf den Schluß des Kalendervierteljahres gegeben; dies selbst in den Fällen, in denen der Mietzins nach dem Mietvertrage nach Monaten oder Wochen (Tage kommen nicht in Betracht) bemessen ist. Ein Vorzugsrecht gewährt § 570 nur da, wo entweder eine längere als die vierteljährliche Kündigung vertraglich bestimmt ist, oder wo die vierteljährliche Kündigung nach dem Vertrage nur zu anderen Zeiten als zu dem Beginn des Kalendervierteljahres ausgesprochen werden kann, oder endlich, wo die vertragsmäßige vierteljährliche Kündigung an härtere Bedingungen geknüpft ist als die gesetzliche, z. B. wenn im Vertrage Schriftlichkeit der Kündigung verlangt ist oder die Kündigung spätestens am ersten oder zweiten Werktage, oder am dritten Tage des Vierteljahres zu erfolgen hat.

Von welchem Zeitpunkt an kann nun der versetzte Mieter sein Kündigungsrecht geltend machen?

Das Gesetz sagt: „im Falle der Versetzung". Die Frage, wann zeitlich der Fall der Versetzung eingetreten sei, ist offen gelassen. Sie ist sehr streitig geworden. Ihrer Entscheidung ist um so größeres Gewicht beizumessen, als nach der ausdrücklichen Gesetzesbestimmung die Kündigung nur für den ersten Termin erfolgen kann, für den sie gesetzlich zulässig ist, und bei Versäumung dieses Termins das Privileg entfällt. Andererseits entbehrt die Kündigung aus § 570 zu einer Zeit, wo der Fall der Versetzung noch nicht gegeben ist, der Rechtswirksamkeit.

Unbedingt ist als Voraussetzung für den Eintritt des „Falls der Versetzung" zu verlangen, daß die in ihr ausgesprochene Amtsänderung von der zuständigen Behörde in bindender Form verfügt

ist[1]. Dagegen findet sich auch in Literatur und Praxis kein Widerspruch. Logisch ist damit das weitere Erfordernis gegeben, daß der Beamte von der gewissen Tatsache seiner Versetzung Kenntnis haben muß. Deshalb kann er aus § 570 nicht schon dann kündigen, wenn er nur Anlaß zu der Vermutung hat, daß er demnächst versetzt werde, z. B. wenn bei ihm von der zuständigen Behörde angefragt ist, ob er eine bestimmte Amtsstelle annehmen werde[2], und auch dann noch nicht, wenn er von der bevorstehenden Amtsänderung gewisse Kenntnis hat, solange diese nach Zeit und Eintritt noch ungewiß ist[3].

Kraus[4] glaubt nun, nach dem Zwecke des § 570 müsse man annehmen, daß jede, auch die private, durch vertrauliche Mitteilungen oder in irgend welcher anderen Weise erlangte Kenntnis von der Tatsache seiner Versetzung den Mieter schon zur Kündigung berechtige. Den Verlust des Privilegs bewirke jedoch erst Nichtwahrnehmung des im Augenblick der amtlichen Mitteilung ersten zulässigen Kündigungstermins.

Die überwiegende Mehrzahl der Autoren[5] hält das Kündigungsrecht erst von dem Augenblick der schriftlichen oder mündlichen amtlichen Mitteilung der Versetzung für gegeben.

Noch weiter gehen Keyßner und eine auf Keyßner gestützte Entscheidung des Oberlandesgerichts Stettin[6]. Sie geben das Kündigungsrecht erst von da ab, wo das dieses Recht begründende Ereignis, die Aenderung des Wohnorts infolge der Versetzung, Tatsache geworden ist.

Der Unterschied der beiden letzten Ansichten ergibt sich aus folgendem: Wird dem Mieter im März mitgeteilt, daß er zum 1. Mai in eine Dienststelle an einen andern Ort versetzt sei, so hat er nach der herrschenden Ansicht ein Kündigungsrecht bereits im März. Der erste gesetzlich zulässige Kündigungstermin ist der 30. Juni. Nach Keyßner würde das Kündigungsrecht erst vom 1. Mai ab gegeben sein; für ihn wäre der erste gesetzlich zulässige Kündigungstermin der 30. September.

Wir können uns der letzten Ansicht nicht anschließen. Das Gesetz sagt nicht etwa „nach erfolgter Versetzung", sondern „im Falle der Versetzung". Vor allem aber entspricht ein Zurückgehen

---

[1] Ob die Behörde dazu ekatrechtlich befugt ist, ist gleichgültig. Vgl. Biendorff, S. 315.

[2] Vgl. O.-L.-G. Königsberg in Rechtspr. O.-L.-G. Bd. 7 S. 465.

[3] Vgl. O.-L.-G. Naumburg im Recht 1902 S. 349 Nr. 1678.

[4] Zeitschr. f. Rechtspfl. in Bayern 1905 S. 104.

[5] Staudinger, unter II, 2c; zu § 570; Berkmann, unter 2a; Planck, unter 3a; Biendorff, S. 315; Crome, II S. 583; Hagen, a. a. O. S. 406; Salinger, Deutsche Jur. Zeit. 1904 S. 596; Winter, im Recht 1904 S. 548; O.-L.-G. Königsberg in Rechtspr. O.-L.-G. Bd. 7 Seite 465.

[6] Keyßner im Recht 1903 S. 225; O.-L.-G. Stettin in Rechtspr. O.-L.-G. Bd. 11 S. 316.

auf den ersten Zeitpunkt der für beide Vertragsteile erkennbaren Bestimmtheit der Versetzung der Tendenz, durch § 570 dem Beamten Erleichterung zu gewähren. In dem Verfolge dieser Tendenz mit Kraus noch weiter zu gehen und jede private Kenntnis für genügend zu erklären, dürfte sich aus praktischen Rücksichten nicht empfehlen. Die noch nicht mitgeteilte Verfügung der Versetzung ist für die verfügende Behörde unverbindlich und zudem für den Vermieter, dem doch die Möglichkeit gegeben sein muß, sich von der Tatsache der Versetzung zu überzeugen, unerkennbar.

Wird eine Versetzung nachträglich zurückgenommen, so fällt, wenn vor der Zurücknahme eine Kündigung aus § 570 noch nicht erfolgt war, das Recht dazu nachträglich wieder fort. Die Rechtswirksamkeit einer bereits ausgesprochenen Kündigung wird jedoch durch die Zurücknahme nicht berührt[1].

Besonders zu behandeln ist die Frage, welches der erste gesetzlich zulässige Kündigungstermin bei Versetzungen für die Kündigung der Räume ist, über die ein Mietvertrag zwar schon abgeschlossen ist, deren Benutzung aber der Mieter in dem Zeitpunkt der Versetzung noch nicht angetreten ist, sondern nach dem Mietvertrage erst demnächst anzutreten berechtigt ist.

Die herrschende Meinung[2] nimmt in solchen Fällen als ersten zulässigen Kündigungstermin den Schluß des ersten in die vertragliche Mietzeit fallenden Kalendervierteljahres an. Sie lehnt ein Kündigungsrecht zu einem früheren als dem bei Beginn der Mietzeit gegebenen Zeitpunkt rundweg ab und begründet dies folgendermaßen:

„Das Gesetz spreche nur von einer Kündigung des „Mietverhältnisses". Durch argumentum e contrario folge aus § 564 Abs. 1 B. G.-B, daß „Mietverhältnis" nicht dasselbe sei wie „Mietvertrag", sondern daß das „Mietverhältnis" erst beginne mit dem Beginn der Zeit, für welche der Mietvertrag eingegangen sei. Gekündigt werden könne aber nur ein begonnenes Mietverhältnis. Bei einem nicht begonnenen Mietverhältnis gebe es begrifflich keine Kündigung, sondern nur einen Rücktritt. Rücktritt sei aber von Kündigung insofern rechtlich verschieden, als der Rücktritt den Vertrag überhaupt von Anfang an beseitige, die Kündigung ihn aber nur für die Zukunft aufhebe. Ueberdies habe bei der Kündigung zu Beginn der Mietzeit oder zu einem früheren Zeitpunkt die Befristung der Kündigung insofern keinen Sinn, als sie dem Vermieter dasselbe bedeute wie die sofortige Aufhebung des Mietvertrages.

[1] Vgl. Miendorff S. 315.

[2] So vor allem Planck unter 2 i zu § 563, Dertmann unter 7 zu § 570, Staudinger unter II 2a zu § 564, Arnold in Seuff. Bl. f. R. A. Bd. 63 S. 357. Salinger in Deutsche Jur. Zeit. 1905 S. 641, v. Hartwig im Recht 1905 S. 641, Miendorff S. 285, Hagen a. a. O. S. 407.

Nur Fürst[1] nimmt eine abweichende Stellung ein. Er sagt: Das Mietverhältnis sei lediglich das durch den Abschluß des Mietvertrages unter den Parteien entstandene Rechtsverhältnis ohne Rücksicht darauf, ob die Mietzeit bereits begonnen habe oder nicht. Der Wortlaut des Gesetzes stehe deshalb einer Zulassung der Kündigung auch für die Zeit vor Beginn der Mietzeit nicht im Wege. Der Sinn der Kündigung, dem Mieter und Vermieter genügend Zeit zum anderweitigen Mieten bezw. Vermieten zu lassen, werde hier ebenso gut gewahrt wie bei einer Kündigung während der Mietzeit. Aus der Absicht der Parteien bei Abschluß des Mietvertrages könne ebensowenig etwas für den Ausschluß einer Kündigung für den Zeitraum vor Beginn der Mietzeit entnommen werden; denn die Absicht der Parteien gehe doch nur auf einen solchen Mietvertrag, der durch Kündigung mit den im Gesetz selbst gegebenen Einschränkungen zu jeder Zeit einseitig wieder aufgehoben werden könne.

. Wir halten ebenfalls dafür, daß das Kündigungsrecht des § 570 im Falle der Versetzung bei Räumen, deren Mietzeit noch nicht begonnen hat, in gleicher Weise gegeben ist, wie bei anderen Räumen.

Es erscheint von vornherein gekünstelt, aus dem Gesetz einen begrifflichen Unterschied zwischen „Mietvertrag" und „Mietverhältnis" herauslesen zu wollen. Klar hervorgetreten ist eine bewußte Scheidung dieser Begriffe in dem Gesetze nirgends. In den Materialien ist für sie ebenfalls kein Stützpunkt gegeben[2]. Dagegen gebraucht das Gesetz selbst an einer Stelle das Wort „Mietverhältnis" im Sinne von „Mietvertrag", nämlich im § 578. Hier ist von dem Fall die Rede, daß ein vermietetes Grundstück vor Ueberlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert oder mit einem Rechte belastet wird, durch dessen Ausübung der vertragsmäßige Gebrauch dem Mieter entzogen oder beschränkt wird. Das Gesetz sagt, hier gelte das gleiche wie in § 571 Abs. 1 und § 577, „wenn der Erwerber dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen übernommen" habe. Hier ist also im Gesetz die Rede von Uebernahme der Verpflichtungen aus einem „Mietverhältnisse" zu einer Zeit, wo die Ueberlassung des gemieteten Grundstückes (vertragsmäßig) noch nicht stattgefunden hat, mit anderen Worten, wo die Mietzeit noch nicht begonnen hat. Würde das Gesetz jene Unterscheidung bewußt haben durchführen wollen, so würde es dem Gesetzgeber gewiß nicht entgangen sein, daß er sich dann hier eine Inkonsequenz zu Schulden kommen ließ

[1] Im Recht 1905 S. 589.

[2] In der Tat gebrauchen auch die Autoren, welche der herrschenden Meinung zustimmen, an anderen Stellen im Mietrecht, wo nicht gerade von Kündigung die Rede ist, „Mietverhältnis" im Sinne von „Mietvertrag". So Planck unter 1 zu § 578.

und hier der aus dem „Mietvertrage" sich ergebenden Verpflichtungen zu sagen hatte. Damit erscheint nachgewiesen, daß im Gesetz ein begrifflicher Unterschied zwischen „Mietvertrag" und „Mietverhältnis" in dem Sinne der herrschenden Meinung nicht gewollt ward. Mietverhältnis ist vielmehr lediglich eine Anwendung des Begriffs Rechtsverhältnis auf den Mietvertrag und bezeichnet die Gesamtheit der aus dem Mietvertrage sich ergebenden Rechte und Pflichten. Da diese mit dem Vertragsabschluß gegeben sind, so besteht auch das Mietverhältnis schon in dem Augenblick des Vertragsabschlusses. Begrifflich ist also eine Kündigung des Mietverhältnisses auch schon für die Zeit vor Beginn der Mietzeit möglich. Daß für den Vermieter unter Umständen eine Kündigung vor Beginn der Mietzeit dasselbe bedeutet wie eine sofortige Aufhebung des Vertrages, kann nicht durchschlagen, denn damit entfällt nur die eine Seite der Bedeutung der Kündigungsfristen. Die andere, nämlich die, dem Mieter und Vermieter zu anderer Miete und Vermiete Zeit zu gewähren, behält ihre praktische Bedeutung auch bei den Kündigungen vor Beginn der Mietzeit bei.

Trotzdem glauben wir, daß zu einem früheren Zeitpunkt als dem ersten nach Beginn der Mietzeit zulässigen Kündigungstermin eine vertragliche Kündigung allgemein nicht zugelassen werden kann. Auch wenn im Mietvertrag die Miete nicht auf eine bestimmte Zeit eingegangen ist, so ist doch der nicht zu verkennende Inhalt des Vertrages der, daß von diesem Zeitpunkt an der Mietvertrag für eine gewisse Zeit tatsächlich in Kraft treten solle. Und es muß als hypothetischer Parteiwille unterstellt werden, daß er in Kraft treten solle für die Zeit, für die das Gesetz, von dem Zeitpunkt des Beginns der Mietzeit ab gerechnet, keine Kündigungsmöglichkeit gibt. Für diese Zeit steckt in jedem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit implicite ein Mietvertrag auf feste Zeit.

Für die Zeit der festen Miete aber gibt es kein vertragliches Kündigungsrecht, sondern ein Kündigungsrecht nur in den Fällen, für die das Gesetz ein besonderes vorzeitiges Kündigungsrecht gegeben hat. So auch in unserm § 570. Dieser greift Platz unabhängig von dem Willen des Vertrages und gibt ein Kündigungsrecht auch für die Zeiten, für welche ein Mietvertrag fest eingegangen ist.

Kapitel 7.

Uebergangsbestimmungen.

Habicht[1] ist der Ansicht, daß für die Mietverträge, die vor 1900 abgeschlossen sind, das gesetzliche Kündigungsrecht des § 570 nicht zulässig sei. Es sei nur dispositiv gewährt und könne deshalb

[1] Habicht, a. a. O. S. 264 Anm. 3.

umsoweniger für alte Verträge gelten, bei denen der Vermieter eine abweichende Bestimmung vielleicht nur deshalb nicht getroffen habe, weil er es nach dem damaligen Recht nicht für nötig gehalten habe. Scherer[1] dagegen hält Rückwirkung für geboten, weil § 570 im öffentlichen Interesse geschrieben sei. Aehnlich führt das Oberlandesgericht Dresden[2] aus: Die Vorschrift des § 570 habe keinen den Vertragswillen ergänzenden Charakter, sondern schaffe aus Rücksichten des öffentlichen Rechts zur Wahrung möglichster Freiheit in der Versetzung eines Beamten einen zum Vertragsrecht hinzutretenden gesetzlichen Kündigungsgrund, der die Macht habe, bestehende Verträge mindestens dann zu durchbrechen, wenn der Mieter nicht geradezu auf die Rechtswohltat des § 570 verzichtet habe.

Weder das eine noch das andere trifft unbedingt zu. Nach Art. 170 E. G. B. G.-B. gilt der allgemeine Grundsatz, daß für ein vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs entstandenes Schuldverhältnis auch fernerhin das frühere Recht maßgebend sein solle. Von diesem Grundsatz ist jedoch im Hinblick auf das bedeutsame öffentliche Interesse an der Gleichheit der Beurteilung der Miet- und Pachtverhältnisse, das geboten erscheinen ließ, die Zeit der Fortdauer des alten Rechts möglichst abzukürzen, in Art. 171 E. G. B. G.-B. für Mietverhältnisse eine Ausnahme gemacht:

> Ein zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehendes Miet-, Pacht- oder Dienstverhältnis bestimmt sich, wenn nicht die Kündigung nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs für den ersten Termin erfolgt, für den sie nach den bisherigen Gesetzen zulässig ist, von diesem Termin an nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Danach ist zu unterscheiden. Für diejenigen Mietverträge, für die ein Kündigungstermin nach den Vertragsbestimmungen in Verbindung mit den ergänzenden Vorschriften des bisherigen Rechts nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Falle der Versetzung noch nicht gegeben war, besteht das Kündigungsrecht aus § 570 B. G.-B. noch nicht. In solchen Fällen gibt es ein Versetzungskündigungsrecht nur in dem früheren Rechtsgebiet des Allgemeinen Landrechts nach den Bestimmuugen dieses Gesetzes. War aber ein Kündigungstermin bereits gegeben, so gilt die Vorschrift des § 570 wie für Verträge des neuen Rechts.

---

[1] Kommentar zum E. G. B. G.-B. S. 165.
[2] Mitgeteilt in Deutsche Jur. Zeit. 1903 S. 131.

Lebenslauf.

Am 27. November 1880 in Stickhausen (Ostfriesland) geboren, besuchte ich zunächst die Dorfschule, danach eine höhere Privatknabenschule am Orte und von Ostern 1895 ab das Gymnasium in Emden. Von hier Ostern 1899 mit dem Zeugnis der Reife entlassen, studierte ich Rechtswissenschaften in Halle und Göttingen und bestand am 28. Mai 1904 das Referendarexamen.